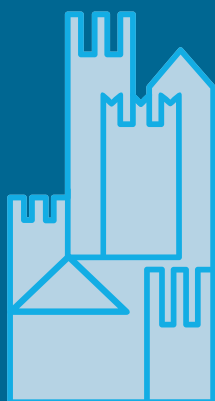


# iFEL

## **Il patrimonio immobiliare degli enti locali: strumenti**

*Seconda edizione*

**iFEL Fondazione ANCI**





# **Il patrimonio immobiliare degli enti locali: strumenti**

*Seconda edizione*

---

**iFEL Fondazione ANCI**

Testi e pubblicazione a cura di  
IFEL Dipartimento Progetti Speciali  
Tel. 06/68816255  
[francesco.monaco@fondazioneifel.it](mailto:francesco.monaco@fondazioneifel.it)  
[www.fondazioneifel.it](http://www.fondazioneifel.it)

La presente pubblicazione è aggiornata  
a maggio 2013

# Indice

1. Quadro strumenti	5
2. Fondi immobiliari	6
3. Finanza di progetto	10
4. Concessioni di valorizzazione	14
5. Cartolarizzazioni	17
6. Contratto di disponibilità	20
7. Locazione finanziaria o <i>leasing</i> pubblico	25
8. <i>Trust</i>	30

## Appendice normativa

<b>Normativa capitolo 2</b>	37
D. L. 25 giugno 2008, n. 112, articolo 58, comma 8	37
D. L. 25 settembre 2001, n. 351, articolo 4	38
D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, articoli 34 - 40	41
D. M. 24 maggio 1999, n. 228, articolo 12-bis	50
L. 25 gennaio 1994, n. 86, articolo 14-bis	54
<b>Normativa capitolo 3</b>	61
D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, articoli 152 - 160	61
D. L. 24 gennaio 2012, n. 1, articoli 41 - 46	81
D. L. 22 giugno 2012, n. 83, articoli 1 - 4-bis	90
<b>Normativa capitolo 4</b>	95
D. L. 25 giugno 2008, n. 112, articolo 58, comma 6	95
D. L. 25 settembre 2001, n. 351, articolo 3-bis	97

<b>Normativa capitolo 5</b>	101
L. 27 dicembre 2002, n. 289, articolo 84	101
D. L. 25 settembre 2001, n. 351, articoli 1, 2 e 3	104
L. 30 aprile 1999, articolo 6, comma 1	122
<b>Normativa capitolo 6</b>	123
D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, articolo 3, comma 15-bis	123
<b>Normativa capitolo 7</b>	127
D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, articolo 160-bis	127
<b>Normativa capitolo 8</b>	131
Convenzione dell'Aja del 1 luglio 1985	131
L. 27 dicembre 2006, n. 296, articolo 1, commi 74, 75 e 76	142

## 1. Quadro strumenti

STRUMENTO FINANZIARIO	APPLICAZIONE
Fondo immobiliare	Valorizzazione e monetizzazione del patrimonio Patrimoni misti (commerciale, residenziale, sviluppo)
Finanza di Progetto	Finanziamento di opere infrastrutturali
Concessione di valorizzazione	Valorizzazione e messa a reddito (senza dismissione) Patrimoni da riqualificare e riconvertire
Cartolarizzazione	Monetizzazione del patrimonio Patrimoni pronti per la dismissione ( <i>ready to sell</i> )
Contratto di disponibilità	Messa a disposizione della PA di un'opera di proprietà privata per lo svolgimento di un pubblico servizio
Locazione finanziaria o <i>leasing</i> immobiliare pubblico	Finanziamento di opere infrastrutturali
<i>Trust</i>	Finanziamento di opere da parte di fondazioni e organizzazioni <i>no profit</i>

## 2. Fondi immobiliari

Gli enti locali possono costituire fondi immobiliari ad apporto. Secondo quanto previsto dall'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, i Comuni hanno la facoltà di promuovere la costituzione di fondi Comuni secondo le disposizioni di cui all'articolo 4 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, usufruendo del particolare regime agevolato previsto da tale disposizione di legge.

**NOZIONE:** ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera j, del d. lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (il Testo Unico della Finanza), per "fondo comune di investimento" si intende il patrimonio autonomo raccolto, mediante una o più emissioni di quote, tra una pluralità di investitori con la finalità di investire lo stesso sulla base di una predeterminata politica di investimento; suddiviso in quote di pertinenza di una pluralità di partecipanti; gestito in monte, nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi.

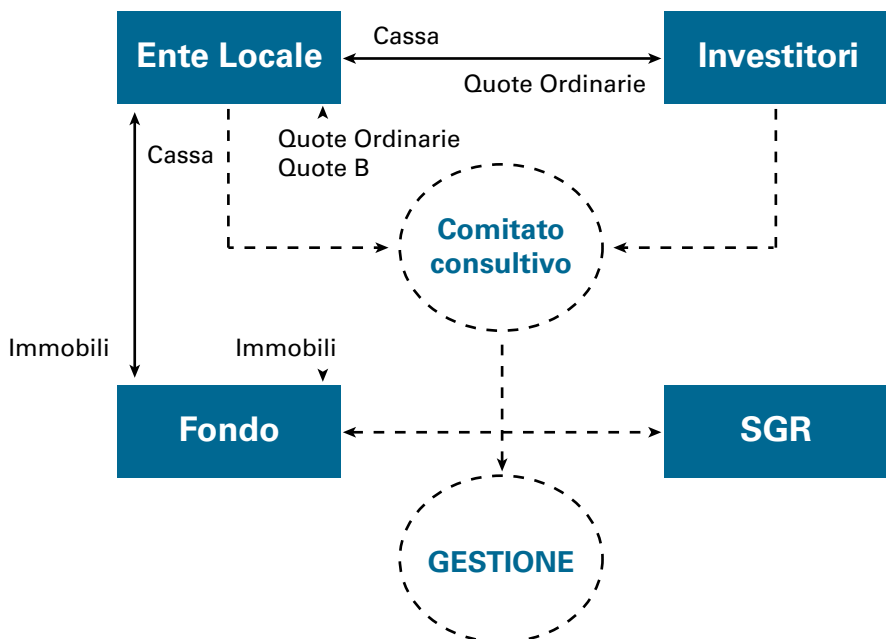
Le procedure di valorizzazione e monetizzazione di beni immobili tramite costituzione di fondi ad apporto sono, di prassi, strutturate come segue:

- i. l'ente locale conferisce al fondo una porzione del portafoglio di beni immobili ricevendo a fronte del trasferimento un determinato numero di quote del fondo medesimo (le quote c.d. "ordinarie"); al fine di consentire all'ente locale di beneficiare della valorizzazione degli immobili anche in un momento successivo all'alienazione delle quote

- c.d. "ordinarie" e di beneficiare di alcuni diritti di *governance* volti a fornire all'ente locale uno strumento di controllo dell'attività del fondo, è possibile prevedere la creazione e l'attribuzione all'ente locale di una ulteriore classe di quote (le quote di c.d. classe B)<sup>(1)</sup>;
- ii. l'ente locale vende al fondo la rimanente porzione del portafoglio di beni immobili ricevendo a fronte della vendita cassa; al fine di far fronte all'obbligo di pagamento del prezzo, il fondo assume un finanziamento che sarà rimborsato prioritariamente rispetto al rimborso delle quote del fondo;
  - iii. l'ente locale colloca le quote ordinarie presso investitori istituzionali ricevendo, a fronte della vendita delle quote, cassa;
  - iv. ad esito delle attività di investimento, valorizzazione e disinvestimento del fondo, il fondo rimborsa il finanziamento, remunera e rimborsa le quote ordinarie; qualora il rendimento complessivo del fondo abbia superato il rendimento obiettivo (e quindi la valorizzazione abbia avuto successo), il fondo remunera anche le quote di classe B a valere sulla differenza tra il rendimento effettivamente ottenuto ed il rendimento obiettivo.

---

*1 In genere si prevede che alle quote di classe B siano attribuiti diritti patrimoniali e diritti di controllo. I diritti patrimoniali attribuiti possono consistere nell'attribuzione ai portatori delle quote di classe B del diritto di percepire una porzione dell'eventuale differenza tra il rendimento realizzato dal fondo nell'arco di vita dello stesso e il rendimento obiettivo individuato dalla società di gestione del risparmio; in altri termini si riconosce ai portatori delle quote di classe B il diritto di partecipare ai proventi della valorizzazione dei beni conferiti che dovessero eccedere quelli ipotizzati al momento dell'apporto e quindi già remunerati in sede di alienazione delle quote ordinarie. Sul versante dei diritti amministrativi, sono in genere attribuiti poteri di controllo che incidono sulla composizione del comitato consultivo che è chiamato ad esprimere pareri (talvolta vincolanti) su alcune decisioni rilevanti per gli investitori e sui quorum deliberativi dello stesso. In special modo, allorché il fondo deve rispettare - nella fase di alienazione - determinati vincoli posti dalle deliberazioni degli organi dell'ente locale, è possibile prevedere che ai membri del comitato consultivo designati dall'ente locale siano attribuiti poteri di veto.*



Qualora gli immobili trasferiti siano funzionali all'attività dell'ente locale, l'ente stesso può mantenerne la disponibilità in qualità di locatario a fronte del pagamento del relativo canone di locazione.

Tale strumento risulta particolarmente adatto nel caso in cui il Comune abbia individuato un portafoglio di beni:

- i. avente una sufficiente massa critica in termini di valore minimo; e
- ii. che intende (anche solo parzialmente) valorizzare anche mediante il mutamento di destinazione d'uso dei singoli cespiti.

Permette inoltre al Comune di mantenere un ruolo nella *governance* del fondo (attraverso la negoziazione del regolamento del fondo) nonché anche di ottenere ritorni immediati (i) prevedendo degli accordi per un collocamento delle quote con investitori istituzionali, con pagamento di un corrispettivo, o (ii) prevedendo che una parte degli immobili siano venduti (anziché apportati) al fondo che finanzierebbe il pagamento del

corrispettivo attraverso il ricorso alla leva finanziaria) e di partecipare ai frutti della valorizzazione. Dal punto di vista fiscale è uno strumento efficiente anche dal punto di vista degli investitori terzi.

Norme rilevanti (in appendice):

- a) D.L. 25 giugno 2008, n. 112, articolo 58, comma 8
- b) D.L. 25 settembre 2001, n. 351, articolo 4
- c) D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, articoli 34-40 (come emendati dal d.lgs. 16 aprile 2012, n. 47)
- d) D.M. 24 maggio 1999, n. 228, articolo 12-*bis* (come modificato dall'art. 10 del D.M. 5 ottobre 2010, n. 197)
- e) L. 25 gennaio 1994, n. 86, articolo 14-*bis*
- f) Provvedimento 8 maggio 2012 della Banca d'Italia "Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio"

### 3. Finanza di progetto

Il *project financing* si caratterizza per essere una tecnica di finanziamento alternativa rispetto alle tradizionali forme di finanziamento di impresa: in quest'ultimo gli istituti bancari soppesano l'affidabilità creditizia di un soggetto economico in proporzione alla consistenza patrimoniale dell'impresa nonché sulla base della titolarità da parte dell'impresa stessa di beni su cui far gravare eventuali garanzie reali. Diversamente, nelle operazioni di *project financing* la banca accentra la propria attenzione sulla qualità del progetto che le viene prospettato al solo scopo di verificare la capacità di tale progetto di generare un flusso di cassa in grado di rimborsare il prestito erogato. In questa attività valutativa si prescinde, pertanto, da qualsiasi apprezzamento di natura economica sulla tenuta patrimoniale dell'azienda.

Un'ulteriore peculiarità del *project financing* consiste nel frazionamento del rischio derivante dalla realizzazione del progetto, attraverso una sommatoria di singoli contratti (di fornitura, di appalto, di finanziamento, di garanzia, di società, di concessione di costruzione e gestione/*management*) funzionalmente collegati tra loro.

La tecnica moderna del *project financing* ha iniziato a diffondersi verso la metà degli anni Settanta, quando, anche in considerazione della grave crisi che colpì in quegli anni i principali mercati finanziari, il *project financing* fu percepito come un efficace strumento atto a risolvere il problema del finanziamento di grandi progetti infrastrutturali.

L'applicazione del *project financing* ha poi avuto, ed ha tuttora, un enorme rilievo nella modernizzazione dei paesi in via di sviluppo, dove la necessità di grandi infrastrutture supera largamente le risorse economiche a disposizione dei governi e degli investitori locali.

È tuttavia negli anni Ottanta che il *project financing* si afferma definitivamente, in un'epoca in cui, anche a causa dell'ormai troppo elevato indebitamento dei bilanci di gran parte degli Stati ad economia di mercato, si è assistito ad un deciso cambiamento degli orientamenti di politica economica, con la conseguente drastica riduzione dell'intervento pubblico nel finanziamento delle grandi opere.

In particolare, mentre le prime operazioni "moderne" di *project financing* (realizzate negli Stati Uniti d'America) hanno interessato principalmente il settore della produzione di energia elettrica, e quindi un ambito strettamente privatistico, nel quale un soggetto privato realizzava l'impianto, ed un altro soggetto privato ne acquistava l'energia prodotta attraverso contratti di fornitura a lungo termine, l'applicazione del *project financing* alla realizzazione di infrastrutture di pubblica utilità rappresenta un'evoluzione più recente.

Tale evoluzione è stata certamente favorita, oltre che dagli aspetti sopra sintetizzati, da un contesto istituzionale favorevole alle privatizzazioni, nell'ambito del quale fu ritenuto che alcune importanti opere infrastrutturali potessero essere realizzate con successo attraverso il ricorso ai capitali e all'iniziativa del settore privato.

Alla fine del 1992 il Governo britannico lanciò la cosiddetta *Private Finance Initiative*, un programma volto a creare un contesto istituzionale favorevole al coinvolgimento dei privati nella realizzazione di investimenti pubblici attraverso l'aggiudicazione di concessioni di costruzione e gestione quando e se esistessero contemporaneamente le condizioni di convenienza economica per il settore privato e di ottimizzazione di costi per il settore pubblico.

**NOZIONE:** dopo alcune prime esperienze nel settore privato, il legislatore italiano ha parzialmente recepito le esigenze, prospettate da più parti, di

avere una disciplina di riferimento in ordine al finanziamento privato di opere pubbliche e un quadro di garanzie definite.

È così che, con l'art. 11 della legge 18 novembre 1998, n. 415 sono stati aggiunti gli artt. 37**bis**-37**nonies** alla legge n. 109/1994, che hanno regolamentato per la prima volta una tecnica di finanziamento alternativa alla realizzazione a spese della Pubblica amministrazione.

Gli artt. 152-160 del Codice dei contratti pubblici (Decreto legislativo 163/2006) riproducono la disciplina introdotta dalla legge n. 415/1998 (art. 11) come successivamente modificata dalla legge n. 166/2002.

Nella realizzazione di infrastrutture in Italia lo strumento del *project financing* è associato all'affidamento di concessioni di costruzione e gestione. La procedura più utilizzata (ed alternativa rispetto all'affidamento mediante concessione di cui all'art. 143 Decreto legislativo 163/2006) è quella dell'art. 153 del Decreto legislativo 163/2006, che consente ai privati di proporsi per la realizzazione e gestione di un'opera pubblica, in regime di concessione di progettazione, costruzione e gestione, con risorse "totalmente o parzialmente a carico dei promotori stessi". L'affidamento della concessione prevede che sia posto a base di gara uno studio di fattibilità che in linea generale deve essere predisposto dalle amministrazioni aggiudicatrici, non escludendosi tuttavia la possibilità - in caso di carenza in organico di personale idoneamente qualificato - di affidarne la redazione a soggetti esterni. Le concessioni di lavori pubblici sono contratti conclusi in forma scritta tra un soggetto privato concessionario ed una amministrazione aggiudicatrice (soggetto concedente), aventi ad oggetto di regola la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione di opere pubbliche, o di pubblica utilità, e di lavori ad essi strutturalmente e direttamente collegati, nonché la loro gestione funzionale ed economica, eventualmente estesa, anche in via anticipata, ad opere o parti di opere in tutto o in parte già realizzate e direttamente connesse a quelle oggetto della concessione e da ricomprendere nella stessa. Qualora la stazione appaltante disponga del progetto definitivo ed esecutivo, ovvero del progetto definitivo, l'oggetto della concessione, quanto alle prestazioni progettuali, può essere circoscritto al completamento della progettazione, ovvero alla revisione della medesima, da parte del concessionario.

La controprestazione a favore del concessionario consiste, di regola, unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati.

Qualora necessario, ed in particolare qualora al concessionario venga imposto di praticare nei confronti degli utenti prezzi inferiori a quelli corrispondenti alla remunerazione degli investimenti e alla somma del costo del servizio e dell'ordinario utile di impresa, il soggetto concedente assicura al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare, anche mediante un prezzo, stabilito in sede di gara nonché - se del caso - mediante la gestione funzionale ed economica, anche anticipata, di opere o parti di opere già realizzate. A titolo di prezzo, il soggetto aggiudicatore, previa analisi di convenienza economica, può cedere in proprietà o diritto di godimento beni immobili nella propria disponibilità, o allo scopo espropriati, la cui utilizzazione o valorizzazione sia necessaria all'equilibrio economico-finanziario della concessione.

La concessione ha di regola durata non superiore a trenta anni. Al fine di assicurare il rientro del capitale investito e l'equilibrio economico-finanziario del Piano Economico Finanziario, per le nuove concessioni di importo superiore ad un miliardo di euro, la durata può tuttavia essere stabilita fino a cinquanta anni.

Norme rilevanti (in appendice):

- a) D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, articoli 152-160
- b) D. L. 24 gennaio 2012, n. 1, articoli 41-46 (convertito con Legge 24 marzo 2012, n.27)
- c) D. L. 22 giugno 2012, n. 83, articoli 1-4-*bis* (convertito con Legge 7 agosto 2012, n. 134)

## 4. Concessione di valorizzazione

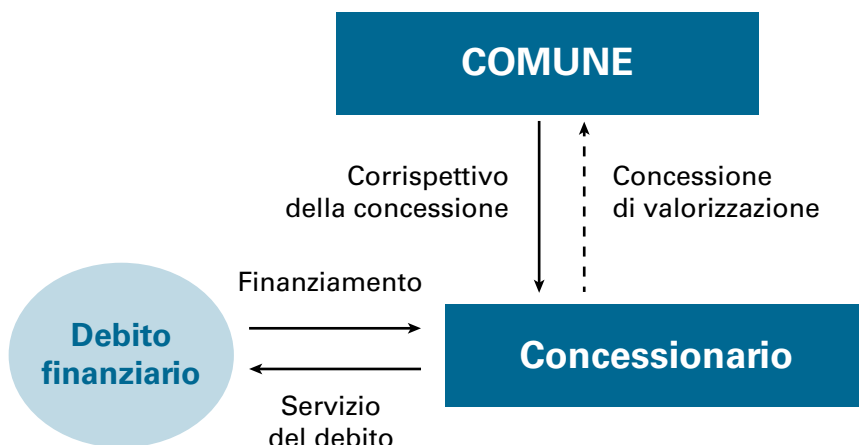
In virtù del comma 6 dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, anche gli enti locali potranno utilizzare lo strumento della c.d. concessione di valorizzazione di lungo periodo, introdotta dalla Legge Finanziaria 2007 (all'art. 1, comma 259 della L. 296/2006), nell'ottica della valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare.

**NOZIONE:** la concessione di valorizzazione consente al Comune di dare in concessione/locare un immobile a soggetti privati a titolo oneroso per un periodo lungo affinché gli stessi possano effettuare, in qualità di concessionari, gli interventi di riqualificazione o riconversione necessari per rendere l'immobile suscettibile di una utilizzazione economica.

Le caratteristiche di tale strumento possono così essere schematizzate:

- i. finalità: valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- ii. ambito di applicazione: singoli beni immobili, ricadenti nel territorio di competenza del Comune, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibili di dismissione, ovvero di valorizzazione, inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione;
- iii. tipologia di concessionari: investitori privati;
- iv. tipologia di interventi: riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, nuova costruzione, manu-

- tenzione ordinaria e straordinaria (anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso) finalizzati allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini;
- v. durata: commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano di investimenti e della connessa gestione e comunque non eccedente i cinquanta anni;
  - vi. canoni: a valore di mercato (anch'essi, in ogni caso, modulati in funzione dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione).
- 



Relativamente alla procedura di concessione, il comma 6 dell'art. 58 del D.L. 112/2008 richiama la procedura di cui all'art. 3 *bis* del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 (convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410), che prevede:

- vii. l'assegnazione delle concessioni con procedure ad evidenza pubblica;
- viii. la predisposizione dal parte del Comune del relativo bando, il quale: (a) dovrà stabilire i criteri e le condizioni delle concessioni, (b) dovrà prevedere che in caso di revoca della concessione, all'affidatario venga riconosciuto un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario e c) potrà prevedere la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di sub-concedere le attività economiche o di servizio.

Tale concessione rappresenta uno strumento innovativo mirato a consentire al Comune di attrarre investimenti privati di medio-lungo periodo in relazione a propri specifici cespiti che richiedano consistenti interventi di recupero, restauro o ristrutturazione. Sia la durata della concessione che i canoni sono commisurati al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della gestione del progetto.

Lo strumento in parola è particolarmente adatto nel caso in cui l'ente abbia individuato un portafoglio di beni che:

- i. siano suscettibili di messa a reddito tramite gestione economica del bene da parte di privati;
- ii. risultino da riqualificare o riconvertire, anche con la possibilità di introdurre nuove destinazioni d'uso, coerentemente con le esigenze del Comune e della collettività;
- iii. meritino di essere valorizzati al massimo, attraverso l'utilizzo di fondi privati, pur rimanendo di proprietà del Comune.

Ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, alla scadenza del termine previsto dalle concessioni e locazioni e previa verifica circa il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni è riconosciuto al locatario/concessionario il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

Per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici previste dall'art. 3-*bis*, i beni possono essere affidati a terzi ai sensi dell'articolo 143 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (i.e. decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163).

Norme rilevanti (in appendice):

- a) D.L. 25 giugno 2008, n. 112, articolo 58, comma 6
- b) D.L. 25 settembre 2001, n. 351, articolo 3-*bis* (convertito con Legge 23 novembre 2001, n. 410)

## 5. Cartolarizzazioni

Ai sensi dell'articolo 84 della legge 27 dicembre 2002, n. 289 (Legge Finanziaria 2003) i Comuni al pari delle Regioni, delle Province, e degli altri enti locali (nonché degli enti pubblici strumentali di tali soggetti) possono effettuare operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del proprio patrimonio immobiliare pubblico, cui si applicano alcune delle disposizioni previste dal decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 (convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410).

**NOZIONE:** la cartolarizzazione (o *securitisation*) è una tecnica finanziaria complessa mediante la quale attività a liquidità differita (crediti, proventi derivanti dalla dismissione di immobili o altre attività finanziarie non negoziabili produttive di flussi di cassa periodici) sono convertite, attraverso la loro cessione ad un soggetto specializzato, in prodotti finanziari rappresentati da titoli negoziabili e collocabili sui mercati.

Lo strumento della cartolarizzazione è stato recepito dall'ordinamento italiano con l'emanazione della legge n. 130 del 30 aprile 1999. Oggetto di un'operazione di cartolarizzazione possono essere:

- A) crediti (*in bonis* o in sofferenza) di varia tipologia (mutui ipotecari, canoni di *leasing*, crediti al consumo, diritti di autore etc.) e
- B) proventi derivanti dalla dismissione di patrimoni immobiliari.

Nel caso della cartolarizzazione avente ad oggetto un patrimonio immobiliare, mediante tale tipo di operazione il proprietario delle attività (c.d. cedente o *originator*) cede a titolo oneroso il proprio portafoglio immobiliare ad una società veicolo la quale per finanziare tale acquisto si indebita, emettendo titoli obbligazionari (c.d. *asset backed securities* o ABS) il cui rimborso e rendimento sono garantiti dalla dismissione del portafoglio medesimo.

Il processo mediante il quale si attua la cartolarizzazione può dunque essere articolato in tre fasi distinte:

- 1) individuazione dei beni che si intende cartolarizzare (perimetrazione del portafoglio);
- 2) cessione dei beni alla società cessionaria (SPV);
- 3) emissione e collocamento dei valori mobiliari rappresentativi dei beni ceduti.

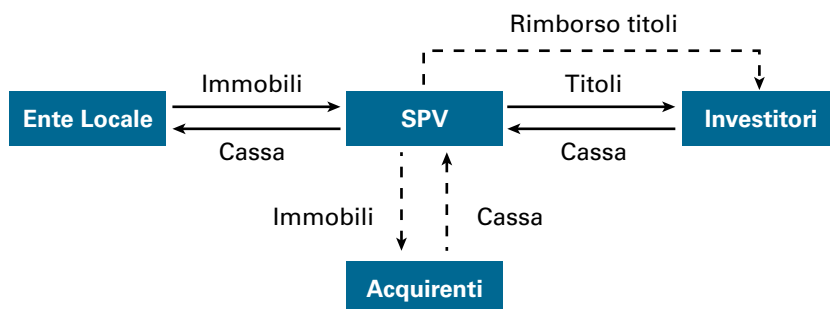
Nella fase di perimetrazione dell'oggetto della cessione occorre avere riguardo al: (i) valore complessivo del portafoglio dei beni; (ii) idoneità dei beni a generare flussi di cassa regolari e preventivabili; (iii) omogeneità delle operazioni sottostanti (dal punto di vista giuridico e finanziario).

Affinché tale operazione non sia qualificata come indebitamento per l'ente locale occorre tuttavia che la stessa sia strutturata avuto riguardo ad una serie di criteri progressivamente elaborati in materia da Eurostat<sup>(2)</sup> e contenuti in vari provvedimenti. Tra i vari criteri particolarmente significativo ai fini della strutturazione di cartolarizzazioni c.d. immobiliari appare quello relativo alla necessità che la struttura non preveda, in capo al soggetto cedente, un diritto di percepire, in aggiunta al prezzo iniziale, una quota parte differita di prezzo di acquisto (in passato tale diritto era presente nelle operazioni di questo tipo e la quota parte differita del prezzo di acquisto dei beni corrispondeva all'eventuale maggior incasso derivante all'emittente dalla dismissione dei beni rispetto all'importo necessario per il rimborso dei titoli emessi per finanziare l'acquisto dei

---

<sup>2</sup> Eurostat News Release No. 88/2007 of 25 June 2007.

beni nonché delle spese e costi relativi all'operazione). Il criterio appena descritto rende necessario, per la fruibilità delle operazioni di questo tipo da parte degli enti locali, uno sforzo particolare nella fase di strutturazione dell'operazione al fine di elaborare la migliore soluzione che consenta all'ente locale di massimizzare in ogni caso il ricavo possibile per l'ente dalla dismissione del proprio patrimonio immobiliare.



Lo strumento in parola è particolarmente adatto nel caso in cui l'ente abbia individuato un portafoglio di beni:

- i) che intende dismettere (la cartolarizzazione non è lo strumento idoneo per beni da valorizzare);
- ii) avente una sufficiente massa critica in termini di valore minimo;
- iii) non avente una destinazione connessa ad un interesse pubblico.

In simili circostanze la cartolarizzazione rappresenta un valido strumento per attualizzare dei flussi futuri (i.e. ricavi da dismissione) liberando risorse per l'ente.

Norme rilevanti (in appendice):

- a) L. 27 dicembre 2002, n. 289, articolo 84
- b) D.L. 25 settembre 2001, n. 351 (convertito con Legge 23 novembre 2001, n. 410), articoli 1, 2 e 3
- c) L. 30 aprile 1999, n. 130, articolo 6, comma 1

## 6. Contratto di disponibilità

Il D.L. n. 1/2012 (c.d. Decreto Cresci Italia) ha introdotto, nel corpo dell'art. 3 del codice dei contratti pubblici, il comma 15-*bis*, che, quale ulteriore modalità di partenariato pubblico-privato, prevede il c.d. "contratto di disponibilità", quale nuovo strumento a disposizione dei committenti pubblici volto a consentire in particolare la messa a disposizione di *asset* immobiliari di proprietà privata perfettamente funzionanti per lunghi periodi e senza assunzione di notevoli rischi da parte del committente.

**NOZIONE:** il contratto in oggetto in particolare è definito dalla suddetta norma come «*contratto mediante il quale sono affidate, a rischio e a spesa dell'affidatario, la costruzione e la messa a disposizione a favore dell'amministrazione aggiudicatrice di un'opera di proprietà privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio, a fronte di un corrispettivo. Si intende per messa a disposizione l'onere assunto a proprio rischio dall'affidatario di assicurare all'amministrazione aggiudicatrice la costante fruibilità dell'opera, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti dal contratto, garantendo allo scopo la perfetta manutenzione e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti*». Trattasi dunque di una nuova forma di PPP, legata evidentemente alle esperienze straniere (anglosassoni in particolare), caratterizzata in primo luogo, a differenza di altre fattispecie dello stesso ambito, da una notevole precisione per quanto concerne la relativa disciplina (vedasi in particolare articolo 160-*ter* del codice dei contratti pubblici).

A tal proposito, va infatti evidenziato come il sopra citato articolo - congiuntamente alla prima richiamata definizione *sub* articolo 3 - tende a coprire integralmente gli elementi di maggior rilievo di tale fattispecie, precisando, in primo luogo, che trattasi di una figura negoziale avente ad oggetto la messa a disposizione della PA - per lo svolgimento di un pubblico servizio - di un'opera privata.

In quest'ottica, dunque, il soggetto affidatario sarà necessariamente tenuto alla progettazione, finanziamento, realizzazione e, come detto, messa a disposizione dell'opera. Appare evidente pertanto come quest'ultimo aspetto sia il dato caratterizzante il nuovo istituto, dovendosi infatti intendere per messa a disposizione (come sancito dal suddetto articolo 3) la costante fruibilità dell'opera come previsto *ex contractu* e la garanzia di perfetta manutenzione e di risoluzione dei vizi, anche sopravvenuti.

Trattasi pertanto di un obbligo di garantire una gestione tecnica omni-comprendiva, senza eccezioni di sorta, che potrà avere come primo risultato, almeno negli auspici del legislatore, un innalzamento generalizzato della qualità dei progetti.

Per quanto concerne i profili di remunerazione del soggetto affidatario, l'attuale disciplina prevede tre forme di corrispettivo:

- a) un canone di disponibilità da versare esclusivamente in corrispondenza dell'effettiva disponibilità dell'opera, con riduzione automatica dello stesso in misura proporzionale (o eliminazione) *"nei periodi di ridotta o nulla disponibilità della stessa per manutenzione, vizi o qualsiasi motivo non rientrante tra i rischi a carico dell'amministrazione aggiudicatrice"*; trattasi evidentemente di un potente strumento di controllo in capo alla PA in grado anche di contribuire - quale evidente incentivo - al corretto e costante adempimento degli obblighi gestori in capo al soggetto privato;
- b) riconoscimento (eventuale) di un contributo in corso d'opera, *"comunque non superiore al cinquanta per cento del costo di costruzione dell'opera, in caso di trasferimento della proprietà dell'opera all'amministrazione aggiudicatrice"*;
- c) un prezzo di trasferimento (eventuale), *"parametrato, in relazione ai canoni già versati e all'eventuale contributo in corso d'opera di cui"*

*alla precedente lettera b), al valore di mercato residuo dell'opera, da corrispondere, al termine del contratto, in caso di trasferimento della proprietà dell'opera all'amministrazione aggiudicatrice."*

In relazione poi alle garanzie alla cui prestazione è obbligato il soggetto privato, è previsto che quest'ultimo debba presentare la cauzione definitiva di cui all'articolo 113 del codice dei contratti pubblici (i.e. *performance bond* previsto per tutti i contratti di appalto) e *"dalla data di inizio della messa a disposizione" [...] "una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla messa a disposizione dell'opera, da prestarsi nella misura del dieci per cento del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'articolo 113."* Trattasi evidentemente di uno strumento che avvicina molto la fattispecie in esame alle concessioni di costruzione e gestione ex art. 153 del codice dei contratti pubblici con riferimento al periodo gestionale.

Sul fronte poi dei rischi assunti dall'affidatario, va evidenziato come da ultimo il disposto dell'articolo 160-ter in esame è stato *"ammorbidito"* (vedasi in particolare D.L. 83/2012) per venire incontro ad alcune esigenze prospettate dagli operatori del settore a seguito dell'entrata in vigore della disciplina originaria.

In particolare, l'attuale regolamentazione prevede in primo luogo che *"l'affidatario assume il rischio della costruzione e della gestione tecnica dell'opera per il periodo di messa a disposizione dell'amministrazione aggiudicatrice"* e, più in particolare, che nell'ambito del contratto sono determinate *"le modalità di ripartizione dei rischi tra le parti, che possono comportare variazioni dei corrispettivi dovuti per gli eventi incidenti sul progetto, sulla realizzazione o sulla gestione tecnica dell'opera, derivanti dal sopravvenire di norme o provvedimenti cogenti di pubbliche autorità"* e che *"salvo diversa determinazione contrattuale e fermo restando quanto previsto dal comma 5, i rischi sulla costruzione e gestione tecnica dell'opera derivanti da mancato o ritardato rilascio di autorizzazioni, pareri, nulla osta e ogni altro atto di natura amministrativa sono a carico del soggetto aggiudicatore."* In questo modo dunque, a differenza di quanto *ab origine* sancito, quanto meno in relazione al c.d. *factum principis*, si tende a ridurre il carico di responsabilità in capo ai soggetti privati.

In merito poi all'attività di progettazione e alla disciplina delle varianti, in linea con quanto sopra evidenziato sul fronte dei rischi, il comma 5 dell'articolo 160-ter stabilisce che *"il progetto definitivo, il progetto esecutivo e le eventuali varianti in corso d'opera sono redatti a cura dell'affidatario"* e che *"l'affidatario ha la facoltà di introdurre le eventuali varianti finalizzate ad una maggiore economicità di costruzione o gestione, nel rispetto del capitolato prestazionale e delle norme e provvedimenti di pubbliche autorità vigenti e sopravvenuti"*.

Anche per quanto concerne, chiaramente, la relativa approvazione, si stabilisce che *"il progetto definitivo, il progetto esecutivo e le varianti in corso d'opera sono ad ogni effetto approvati dall'affidatario, previa comunicazione all'amministrazione aggiudicatrice e, ove prescritto, alle terze autorità competenti. Il rischio della mancata o ritardata approvazione da parte di terze autorità competenti della progettazione e delle eventuali varianti è a carico dell'affidatario. L'amministrazione aggiudicatrice può attribuire all'affidatario il ruolo di autorità espropriante ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327"*. Infine, con riferimento alle principali caratteristiche delle relative procedure ad evidenza pubblica, va segnalato come il comma 3 del più volte citato art.160-ter, prevede che:

- i. il bando di gara sia pubblicato con le modalità di cui all'articolo 66 (*Modalità di pubblicazione degli avvisi e dei bandi*) ovvero di cui all'articolo 122 (*Disciplina specifica per i contratti di lavori pubblici sotto soglia*) del codice dei contratti pubblici, secondo l'importo del contratto, ponendo a base di gara un capitolato prestazionale, predisposto dall'amministrazione aggiudicatrice, che indica, in dettaglio, le caratteristiche tecniche e funzionali che deve assicurare l'opera costruita e le modalità per determinare la riduzione del canone di disponibilità;
- ii. le offerte debbano contenere un progetto preliminare rispondente alle caratteristiche indicate nel capitolato prestazionale e sono corredate dalla garanzia di cui all'articolo 75;
- iii. l'amministrazione aggiudicatrice valuti le offerte presentate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'articolo 83;

## Il patrimonio immobiliare degli enti locali: strumenti

- iv. il bando indichi i criteri, secondo l'ordine di importanza loro attribuita, in base ai quali si procede alla valutazione comparativa tra le diverse offerte;
- v. gli oneri connessi agli eventuali espropri siano considerati nel quadro economico degli investimenti e finanziati nell'ambito del contratto di disponibilità.

### Norme rilevanti (in appendice):

- a) D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, articolo 3, comma 15-*bis*
- b) D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, articolo 160-*ter*

## 7. Locazione finanziaria o *leasing* pubblico

Il D. Lgs. 31 luglio 2007, n. 113 ha aggiunto l'articolo 160-*bis* al Codice degli Appalti (i.e. D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163). Tale articolo recepisce le disposizioni in materia di locazione finanziaria di opere pubbliche o di pubblica utilità già introdotte dai commi 907 *et seq.* dell'articolo 1, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007). In virtù delle norme citate, per la realizzazione, l'acquisizione ed il completamento di opere pubbliche o di pubblica utilità, i committenti tenuti all'applicazione del codice dei contratti pubblici relativi a servizi, lavori e forniture, possono avvalersi anche dello schema privatistico della locazione finanziaria. Tra gli anzidetti committenti vi sono senz'altro le pubbliche amministrazioni e pertanto anche gli enti locali. La locazione finanziaria viene così a costituire una ulteriore modalità di realizzazione dei lavori pubblici, accanto al contratto di appalto di lavori pubblici ed alla concessione di costruzione e gestione.

**NOZIONE:** per operazioni di locazione finanziaria s'intendono le operazioni di locazioni di beni mobili o immobili, acquistati o fatti costruire dal locatore, su scelta e indicazione del conduttore che ne assume tutti i rischi, e con la facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito<sup>(3)</sup>. L'espressione "*leasing* pubblico" indica appunto la fattispecie di

---

<sup>3</sup> Vedi articolo 17, legge 2 maggio 1976, n. 183.

locazione finanziaria in cui il soggetto utilizzatore del bene è un ente pubblico non economico o un organismo di diritto pubblico e che ha per oggetto un bene strumentale all'interesse pubblico perseguito dall'ente.

Il *leasing* che la Finanziaria 2007 ha inteso regolare è un *leasing* immobiliare pubblico che può riguardare sia la sola acquisizione del bene immobile che la sua realizzazione (vero e proprio *leasing in costruendo*<sup>(4)</sup>).

In generale, con questo strumento la pubblica amministrazione, dietro pagamento di un canone periodico per un determinato numero di anni può ottenere il godimento di un bene che gli viene concesso da un soggetto abilitato (la società di *leasing*) riservandosi il diritto di riscattare tale bene, acquisendone la proprietà previo corresponsione del prezzo di riscatto, al termine del periodo pattuito. In ordine alla qualificazione di tale contratto, la Commissione europea (parere motivato n. C/2006-2518 del 28 giugno 2006) nonché la giurisprudenza nazionale<sup>(5)</sup> e l'Autorità per la

---

*4 Per quanto riguarda il leasing in costruendo, si rileva che con il c.d. Terzo Decreto Correttivo al Codice dei Contratti Pubblici (D. Lgs. 152/2008 del 2.10.2008) sono state apportate integrazioni all'art. 160 bis, introducendo: (i) la definizione del contratto di leasing pubblico, quale "appalto pubblico di lavori, salvo che questi ultimi abbiano un carattere meramente accessorio rispetto all'oggetto principale del contratto medesimo"; (ii) la disposizione ai sensi della quale il soggetto finanziatore deve dimostrare alla stazione appaltante che dispone dei mezzi necessari per eseguire l'appalto. In particolare, la norma (non scevra da immediate reazioni di disappunto) permette che il soggetto finanziatore possa avvalersi delle capacità di altri soggetti, anche costituendo un'ATI con il soggetto realizzatore; (iii) l'obbligo da parte della stazione appaltante di porre a base di gara un progetto di livello almeno preliminare, mentre l'aggiudicatario dovrà provvedere alla predisposizione dei successivi livelli progettuali ed all'esecuzione dell'opera; (iv) la previsione che l'opera oggetto del contratto di locazione finanziaria può seguire il regime di opera pubblica ai fini urbanistici, edilizi ed espropriativi, ed inoltre che l'opera può essere realizzata su area nella disponibilità dell'aggiudicatario.*

*5 T.A.R. Brescia Lombardia sez. II, 05 maggio 2010, n. 1675 "Il leasing immobiliare "in costruendo" si colloca all'interno del leasing traslativo e rappresenta una forma di finanziamento privato delle opere pubbliche, con la quale un soggetto anticipa i fondi necessari e, al termine dell'esecuzione, viene ristorato dall'Ente utilizzatore tramite la corresponsione di canoni periodici. Concluso il pagamento di questi ultimi la pubblica amministrazione può acquisire l'opera pubblica, già da tempo utilizzata. Il leasing finanziario traslativo, consolidando l'acquisto della proprietà in capo all'Ente pubblico, realizza l'obiettivo di incrementare stabilmente il patrimonio dell'amministrazione. Nel caso di leasing "in costruendo" peraltro appare vincolata la scelta finale dell'acquisto del bene al prezzo di opzione, come*

Vigilanza sui Contratti Pubblici<sup>(6)</sup> hanno sancito che il *leasing* immobiliare, anche se ad oggetto misto (in quanto contratto che include anche servizi finanziari) rimane una figura qualificata come appalto di lavori.

Rientra nel novero dei nuovi strumenti contrattuali e organizzativi che il legislatore ha inteso mettere a disposizione degli enti pubblici per consentire ai medesimi di acquisire la disponibilità di beni di natura immobiliare a destinazione di uso pubblico. Nell'ottica dell'ente locale l'effetto finanziario determinato da tale strumento è quello di consentire all'ente di entrare subito nella disponibilità del bene spalmandone il costo (di fatto anticipato dalla società di *leasing*) per il periodo di durata della locazione mediante il pagamento alla società di *leasing* dei canoni periodici e del prezzo (o commissione) di riscatto. In particolare il *leasing* immobiliare *in costruendo* può rappresentare per l'ente locale una modalità di reperimento di risorse private per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità che consente all'ente di avviare la costruzione dell'opera senza aver preventivamente a disposizione l'intero importo necessario per la realizzazione dell'opera. In ogni caso il pieno riconoscimento del *leasing* immobiliare operato dalla Legge Finanziaria 2007 potrebbe senza dubbio determinare un impulso a tale tecnica finanziaria. Ciò soprattutto in virtù del fatto che essa consente di evitare, specialmente per gli enti

---

*soluzione ragionevole sin dalla conclusione del contratto: sarebbe illogico ed antieconomico per la pubblica amministrazione sottrarsi al riscatto finale, trattandosi di un prezzo irrisorio rispetto a quanto già versato con periodicità."*

*6 Parere Aut. vig. sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture 24/11/2011 n. 217 Il "leasing immobiliare in costruendo" costituisce un leasing finalizzato non alla mera acquisizione della disponibilità di un bene per un determinato periodo di tempo, tramite "finanziamento" da parte di una società finanziaria, ma anche (se non esclusivamente) alla realizzazione dell'opera a carico della stessa società finanziaria.*

*Appare evidente, infatti, che il ricorso alla locazione finanziaria di per sé non consente la costruzione di un immobile; ne consegue che, ove ciò avvenga, come nel caso in esame, si realizza un indiscutibile abbinamento tra leasing in senso proprio e appalto di lavori (cfr. sul punto il parere di questa Autorità 31/1/2008 n. 24).*

*E ciò che viene in rilievo nel caso di specie è unicamente la finalità della "certezza del costo dell'opera", connaturata al ricorso al "leasing immobiliare in costruendo", nonché la possibilità, che l'Ente si riserva in presenza di eventuali risorse economiche, di poter legittimamente procedere, in corso di ammortamento, ad un parziale rimborso di quote di capitale superiore a quello delle singole rate di canone, senza penali e/o spese aggiuntive."*

poco indebitati, il formarsi di avanzi non spendibili, come potrebbe invece accadere nel caso di indebitamento nella forma di mutui o prestiti obbligazionari.

Da questo punto di vista, l'utilizzo del *leasing* immobiliare potrebbe favorire tali enti in particolare poiché consente agli stessi di (i) evitare che si formino oneri finanziari per entrate da indebitamento non immediatamente utilizzabili, e (ii) finanziare la realizzazione di opere infrastrutturali in modo rateale, appunto secondo la peculiarità della tecnica in questione. Tuttavia, occorre rilevare che l'amministrazione procedente deve in ogni caso dimostrare che l'utilizzo di tale modalità di esecuzione di lavori pubblici sia conveniente rispetto alle altre astrattamente utilizzabili<sup>(7)</sup>; inoltre, l'utilizzo di tale strumento non deve comunque condurre alla elusione delle regole di finanza pubblica e di quelle derivanti dal Patto di Stabilità<sup>(8)</sup>

---

*7 Deliberazione Corte dei Conti - sez. regionale controllo per l'Emilia Romagna 19/1/2012 n. 5/PAR "Le pubbliche amministrazioni devono operare una valutazione di convenienza, prima di procedere all'utilizzazione di un leasing in costruendo. A tal fine, è necessario considerare alternativamente il ricorso al contratto di mutuo o al finanziamento ad opera della Cassa Depositi e prestiti, valutando anche l'impatto di sostenibilità per il bilancio dell'ente di tali diverse forme di finanziamento, anche con riferimento ai vincoli di bilancio.*

*Occorre altresì verificare se, dall'operazione in esame, possa derivare indebitamento per la pubblica amministrazione. L'accertamento deve essere effettuato sulla base dei criteri contenuti nelle decisioni Eurostat, in particolare tenendo conto del principio per cui la spesa inerente alla costruzione di opere pubbliche non grava sul bilancio dell'ente, a condizione che il rischio ricada sul soggetto realizzatore, in tal modo permettendo la riconducibilità della fattispecie al partenariato pubblico-privato. Qualora, invece, i rischi inerenti all'esecuzione e la gestione dell'opera siano a carico dell'amministrazione, la destinazione in via continuativa di una parte delle risorse dell'ente, per pagare i canoni di locazione di un leasing in costruendo, finalizzati all'ottenimento della disponibilità di un'opera pubblica, ha sostanzialmente la natura di indebitamento. Essa, infatti, è assimilabile ad un' "assunzione di mutui" ottenuta mediante un'operazione finanziaria, posta in essere con un contratto atipico. Pertanto, un'operazione con tali caratteristiche non può essere utilizzata per eludere vincoli o limiti che le regole di finanza pubblica pongono all'operato dell'ente locale, tali essendo il divieto di indebitamento per spesa corrente, il limite della capacità di indebitamento e il rispetto del patto di stabilità."*

*8 Corte Conti sez. regionale di controllo per il Piemonte 13/9/2012 n. 294 "La giurisprudenza contabile di questa Corte ha d'altronde ben evidenziato come l'applicazione di tale istituto da parte degli enti locali richieda di assicurare la compatibilità con le norme per il coordinamento della finanza pubblica ed in particolare con quelle relative al patto di stabilità interno e ai limiti all'indebitamento.*

*In termini già Corte Conti Lombardia, sent. 14 ottobre 2010, n. 953 "la Sezione ha ricono-*

Lo strumento risulta particolarmente adatto per il finanziamento di opere:

- a) c.d. chiavi in mano (quali ospedali, scuole, istituti penitenziari, caserme, uffici pubblici);
- b) c.d. fredde ovvero caratterizzate dall'assenza di tariffazione o da un livello di tariffazione basso (che come tali non permettono un recupero del capitale impiegato).

Norme rilevanti (in appendice):

- a) D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, articolo 160-*bis*

---

*sciuto in generale l'ammissibilità del leasing nell'ambito della capacità negoziale di diritto privato della pubblica amministrazione, evidenziandone: l'assoggettamento alle regole dell'evidenza pubblica secondo le tipologie dei beni e l'importo del contratto; la necessità di una congrua motivazione circa gli aspetti relativi alla convenienza economica dell'operazione, anche sul versante dell'efficiente ed efficace perseguimento del pubblico interesse; l'esigenza di un'analisi costi-benefici estesa alle altre possibili forme di finanziamento (dal mutuo all'autofinanziamento, all'apertura di credito ecc.) per verificare anche l'impatto in termini di sostenibilità per il bilancio dell'ente delle diverse opzioni; la causa di finanziamento e di indebitamento del contratto che lo ricomprende nell'alveo dell'art. 119 Costituzione e lo rende ammissibile solo per procedere a nuovi investimenti." Con la medesima decisione, la Corte dei Conti ha peraltro ribadito anche "[...] l'illegittimità di un'operazione di cessione di immobili demaniali, perché inalienabili, o di beni che fanno parte del patrimonio indisponibile dell'ente (come la casa comunale), che non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi (artt. 823 e 828 cod. civ.)".*

## 8. *Trust*

Il *trust*, istituto di matrice anglosassone, è stato introdotto nell'ordinamento italiano in forza della legge n. 364 del 16 ottobre 1989, con la quale lo Stato italiano ha ratificato la Convenzione dell'Aja del 1 luglio 1985 avente ad oggetto "*la legge applicabile ai trust ed al loro riconoscimento*" (la Convenzione). L'ordinamento italiano non ha ancora adottato una propria legge interna disciplinante compiutamente l'istituto sotto l'aspetto civilistico; pertanto l'istituzione di *trust* "interni", caratterizzati dalla residenza in Italia dei soggetti del *trust* e dei beni sottoposti al vincolo del *trust* deve necessariamente essere conforme alle previsioni della Convenzione ed alle previsioni di una legge straniera disciplinante compiutamente il *trust*, che sia scelta quale legge regolatrice del *trust* stesso. Da un punto di vista fiscale, l'istituto ha invece ricevuto una disciplina con la legge n. 296 del 27 dicembre 1996.

**NOZIONE:** Ai sensi dell'art. 2 della Convenzione il *trust* è un insieme di rapporti giuridici istituiti da una persona (il Disponente), con atto tra vivi o *mortis causa*, qualora dei beni (il Fondo) siano stati posti sotto il controllo di un *trustee* nell'interesse di un beneficiario o per uno scopo determinato. Il *trustee* è investito del potere, e onerato dell'obbligo (di cui deve rendere conto), di amministrare, gestire o disporre del Fondo in conformità alle disposizioni dell'atto istitutivo di *trust* e secondo le norme imposte al *trustee* dalla legge regolatrice del *trust*.

La Convenzione inoltre stabilisce che l'insieme dei beni posti sotto il controllo del *trustee* sia intestato al *trustee* o ad un altro soggetto per conto del *trustee* e che lo stesso costituisce una massa distinta e autonoma rispetto al patrimonio personale del soggetto che agisce in qualità di *trustee*.

La Convenzione non definisce specificamente il ruolo di *trustee*, ma si limita ad individuare le caratteristiche dell'attività che il *trustee* è chiamato a svolgere ai sensi dell'atto istitutivo di *trust*. Da un punto di vista civilistico, il *trustee* può essere definito quale proprietario dei beni trasferitigli, dei quali può pienamente disporre purché in conformità alle previsioni dell'atto istitutivo del *trust*.

Il particolare diritto di proprietà del *trustee* sul Fondo è segregato da qualsiasi altro diritto proprietario personale del *trustee* e nell'esercizio del medesimo il *trustee* si deve attenere alle finalità del *trust*, in maniera tale che ne sia perseguito lo scopo o avvantaggiati i beneficiari e senza che il *trustee* possa ritrarre indebiti vantaggi personali dal Fondo stesso.

I beni facenti parte del Fondo non possono essere aggrediti da eventuali creditori del Disponente, perché, a seguito del trasferimento al *trustee*, non si trovano più nel patrimonio del Disponente stesso. Né d'altro canto i beni inclusi nel Fondo possono essere aggrediti (i) dai creditori personali del *trustee*, perché essi non entrano a far parte del suo patrimonio personale (ii) né dai creditori personali dei beneficiari del *trust* fino a quando i beni inclusi nel Fondo non siano oggetto di attribuzione ai beneficiari stessi da parte del *trustee*.

Il *trustee*, nei limiti delle disposizioni dell'atto di *trust*, è un soggetto autonomo rispetto al Disponente, dal quale non può ricevere istruzioni vincolanti. Come anticipato, il Disponente, tuttavia, può conservarsi il diritto di revocare il *trustee* senza limitazioni, cioè senza che sia necessaria una giusta causa, o addirittura senza fornire alcuna ragione: tale potere risulta infatti giustificato dalla necessità che, per aversi l'affidamento fiduciario proprio del *trust*, il Disponente riponga massima fiducia nel *trustee* e nell'operato dello stesso.

Il patrimonio immobiliare degli enti locali: strumenti

Il *trust* è stato utilizzato quale strumento per la realizzazione di progetti e infrastrutture da parte di enti locali.

Una recente esperienza di questo tipo è rappresentata dal *trust* istituito dal Comune triestino di Duino Aurisina e dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Trieste ed utilizzato per la costruzione di una nuova ala di una scuola materna.

La Fondazione intendeva erogare fondi all'ente locale per l'esecuzione del progetto, ma gli strumenti tradizionali non offrivano la garanzia di destinare integralmente le risorse alle suddette finalità.

Per raggiungere lo scopo, è stato individuato nel *trust* lo strumento idoneo. Il Comune triestino ha trasferito al *trustee* di un *trust* appositamente istituito e soggetto alla legge di Jersey (Isole del Canale) la proprietà dell'immobile sul quale sarebbe stato realizzato il progetto, mentre la Fondazione Cassa di Risparmio di Trieste ha trasferito allo stesso *trustee* le somme di denaro necessarie per l'esecuzione dei lavori (incrementandole nel corso della durata del *trust* per far fronte a spese ulteriori).

Scopo espresso del *trust* era quello di destinare i fondi ricevuti dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Trieste alla costruzione dell'opera e, in seguito alla realizzazione della stessa, il ritrasferimento della proprietà dell'immobile all'ente locale.

A meno di quattro anni dall'istituzione del *trust*, l'opera è stata regolarmente costruita e collaudata, ed essendo stato perfettamente raggiunto lo scopo del *trust*, con apposito atto notarile pubblico l'opera è stata ritrasferita al Comune triestino, la somma di denaro residua è stata restituita alla Fondazione Cassa di Risparmio di Trieste e il *trust* è stato dichiarato estinto.

Il *trust* ha consentito:

- i. la gestione complessiva del progetto ad opera di un terzo (il *trustee*), con totale indipendenza rispetto agli enti ed ai soggetti coinvolti;

- ii. l'esclusività del compito del *trustee*, rivolto alla realizzazione dell'opera finanziata, a beneficio della tempistica e della efficienza dell'operazione;
- iii. la garanzia della consistenza delle risorse erogate dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Trieste, insensibili alle vicende patrimoniali che avrebbero potuto riguardare le parti coinvolte nel progetto, e tali da evitare il pericolo di confusione patrimoniale;
- iv. un controllo costante sulla effettiva destinazione delle somme erogate.

Norme rilevanti (in appendice):

- a) Convenzione dell'Aja del 1 luglio 1985 avente ad oggetto la legge applicabile ai *trust* ed al loro riconoscimento (in lingua inglese)
- b) L. 27 dicembre 2006, n. 296, articolo 1, commi 74, 75 e 76

## **Appendice normativa**

## Normativa capitolo 2

### **Decreto legge 25 giugno 2008 n. 112**

**Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.**

**Art. 58. *Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali***

**8.** Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, *convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.*<sup>(241) (232)</sup>

*(241) La Corte costituzionale, con sentenza 16-30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1<sup>a</sup> Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.*

*(232) Comma così modificato dalla legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133.*

**Decreto legge 25 settembre 2001, n. 351**

**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.*

1. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato a promuovere la costituzione di uno o più 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 più decreti del Ministro dell'economia e delle finanze da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale. I decreti disciplinano altresì le procedure per l'individuazione o l'eventuale costituzione della società 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 <sup>(46)</sup>.

2. 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.

*2-bis.* 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 <sup>(47)</sup>.

*2-ter.* 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. 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*, può essere incrementato anche con quota parte delle entrate derivanti dal presente articolo <sup>(48)</sup>.

*2-quater*. 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* <sup>(49)</sup>.

*2-quinquies*. Le operazioni di provvista e finanziamento connesse agli apporti e ai trasferimenti di cui al comma 1, nonché quelle relative a strumenti finanziari derivati, e tutti i provvedimenti, atti, contratti, trasferimenti, prestazioni e formalità 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, nonché da ogni altro tributo o diritto <sup>(50) (51)</sup>.

*(46) Comma così modificato dall'art. 4, D.L. 12 luglio 2004, n. 168. In attuazione di quanto disposto dal presente comma vedi il D.M. 9 giugno 2004, il D.M. 20 ottobre 2004, il D.M. 15 dicembre 2004, tre D.M. 23 dicembre 2004, il D.M. 24 dicembre 2004, il D.M. 29 dicembre 2005, il D.M. 26 aprile 2007 e il D.M. 28 novembre 2008. Vedi, anche, il D.M. 16 settembre 2005, n. 98271 e i commi 2 e 8-ter dell'art. 33, D.L. 6 luglio 2011, n. 98, come modificato dalla lettera g) del comma 1 dell'art. 2, D.L. 27 giugno 2012, n. 87, non convertito in legge, e dalla lettera g) del comma 1 dell'art. 23-ter, D.L. 6 luglio 2012, n. 95, aggiunto dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 135. Con D.M. 18 giugno 2007 (Gazz. Uff. 22 giugno 2007,*

## Il patrimonio immobiliare degli enti locali: strumenti

*n. 143) è stato individuato il perimetro afferente ventiquattro immobili, già proprietari del Fondo immobili pubblici, e da esso venduti a Terzi acquirenti. Con D.Dirett. 9 giugno 2008 (Gazz. Uff. 17 giugno 2008, n. 140) è stato individuato il perimetro afferente 100 immobili, già di proprietà del Fondo Immobili Pubblici, di cui 40, oggetto di vendita a Terzi Acquirenti.*

*(47) Comma aggiunto dall'art. 4, D.L. 12 luglio 2004, n. 168, come modificato dalla relativa legge di conversione.*

*(48) Comma aggiunto dall'art. 4, D.L. 12 luglio 2004, n. 168. Vedi, anche, il comma 276 dell'art. 1, L. 30 dicembre 2004, n. 311.*

*(49) Comma aggiunto dall'art. 4, D.L. 12 luglio 2004, n. 168.*

*(50) Comma aggiunto dall'art. 4, D.L. 12 luglio 2004, n. 168.*

*(51) Vedi, anche, l'art. 2, comma 4-decies, D.L. 14 marzo 2005, n. 35, nel testo integrato dalla relativa*

**Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58**

**Testo Unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria ai sensi degli artt. 8 e 21 della l. 6 febbraio 1996, n. 52**

**Art. 34** *Autorizzazione della società di gestione del risparmio*

**In vigore dal 10 marzo 2010**

1. La Banca d'Italia, sentita la CONSOB, autorizza l'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio, del servizio di gestione di portafogli e del servizio di consulenza in materia di investimenti da parte delle società di gestione del risparmio quando ricorrono le seguenti condizioni:<sup>(209)</sup>

a) sia adottata la forma di società per azioni;

b) la sede legale e la direzione generale della società siano situate nel territorio della Repubblica;

c) il capitale sociale versato sia di ammontare non inferiore a quello determinato in via generale dalla Banca d'Italia;

d) i soggetti che svolgono funzioni di amministrazione, direzione e controllo abbiano i requisiti di professionalità, indipendenza e onorabilità indicati dall'*articolo 13*,<sup>(207)</sup>

e) i titolari delle partecipazioni indicate all'*articolo 15, comma 1*, abbiano i requisiti di onorabilità stabiliti dall'*articolo 14* e non ricorrano le condizioni per il divieto previsto dall'*articolo 15, comma 2*; (208)

f) la struttura del gruppo di cui è parte la società non sia tale da pregiudicare l'effettivo esercizio della vigilanza sulla società stessa e siano fornite almeno le informazioni richieste ai sensi dell'*articolo 15, comma 5*;

g) venga presentato, unitamente all'atto costitutivo e allo statuto, un programma concernente l'attività iniziale nonché una relazione sulla struttura organizzativa;

h) la denominazione sociale contenga le parole "società di gestione del risparmio".

2. L'autorizzazione è negata quando dalla verifica delle condizioni indicate nel comma 1 non risulta garantita la sana e prudente gestione.

Il patrimonio immobiliare degli enti locali: strumenti

3. La Banca d'Italia, sentita la CONSOB, disciplina la procedura di autorizzazione e le ipotesi di decadenza dall'autorizzazione quando la società di gestione del risparmio non abbia iniziato o abbia interrotto lo svolgimento dei servizi autorizzati. <sup>(210)</sup>

4. La Banca d'Italia, sentita la CONSOB, autorizza le operazioni di fusione o di scissione di società di gestione del risparmio.

*(207) Lettera così sostituita dall'art. 9.56, comma 1, lett. a), D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6, come modificato dall'art. 3, comma 1, D.Lgs. 6 febbraio 2004, n. 37.*

*(208) Lettera sostituita dall'art. 9.56, comma 1, lett. b), D.Lgs. 17 gennaio 2003, n. 6, come modificato dall'art. 3, comma 1, D.Lgs. 6 febbraio 2004, n. 37. Successivamente, la presente lettera è stata così sostituita dall'art. 2, comma 1, lett. d), D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 21.*

*(209) Alinea così modificato dall'art. 8, comma 2, D.Lgs. 17 settembre 2007, n. 164, a decorrere dal 1° novembre 2007.*

*(210) Vedi il Provvedimento 1° luglio 1998.*

## **Art. 35 Albo**

### **In vigore dal 22 ottobre 2003**

1. Le SGR sono iscritte in un apposito albo tenuto dalla Banca d'Italia. Le società di gestione armonizzate che hanno effettuato le comunicazioni previste dall'*articolo 41-bis* sono iscritte in un apposito elenco allegato all'albo. <sup>(211)</sup>

2. La Banca d'Italia comunica alla CONSOB le iscrizioni all'albo di cui al comma 1. <sup>(211)</sup>

3. I soggetti indicati nel comma 1 indicano negli atti e nella corrispondenza gli estremi dell'iscrizione all'albo.

*(211) Comma così sostituito dall'art. 9, comma 1, D.Lgs. 1° agosto 2003, n. 274.*

## **Art. 36 Fondi comuni di investimento**

### **In vigore dal 13 maggio 2012**

1. Il fondo comune di investimento è gestito dalla società di gestione del risparmio che lo ha istituito o da altra società di gestione del risparmio. Quest'ultima può gestire sia fondi di propria istituzione sia fondi istituiti da altre società di gestione del risparmio. <sup>(214)</sup>

2. La custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide di un fondo comune di investimento è affidata a una banca depositaria.

3. Il rapporto di partecipazione al fondo comune di investimento è disciplinato dal regolamento del fondo. La Banca d'Italia, sentita la CONSOB, determina i criteri generali di redazione del regolamento del fondo e il suo contenuto minimo, a integrazione di quanto previsto dall'*articolo 39*. <sup>(216)</sup>

4. Nell'esercizio delle rispettive funzioni, la società promotrice, il gestore e la banca depositaria agiscono in modo indipendente e nell'interesse dei partecipanti al fondo.

5. La società promotrice e il gestore assumono solidalmente verso i partecipanti al fondo gli obblighi e le responsabilità del mandatario.

6. Ciascun fondo comune di investimento, o ciascun comparto di uno stesso fondo, costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società; delle obbligazioni contratte per suo conto, il fondo comune di investimento risponde esclusivamente con il proprio patrimonio. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione del risparmio o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub-depositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote

di partecipazione dei medesimi. La società di gestione del risparmio non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti. <sup>(213)</sup>

[7. La Banca d'Italia, sentita la CONSOB, disciplina con regolamento le procedure di fusione tra fondi comuni di investimento. <sup>(215)</sup>]

8. Le quote di partecipazione ai fondi comuni, sono nominative o al portatore, secondo quanto previsto nel regolamento del fondo. La Banca d'Italia può stabilire in via generale, sentita la Consob, le caratteristiche dei certificati e il valore nominale unitario iniziale delle quote, tenendo conto anche dell'esigenza di assicurare la portabilità delle quote. <sup>(212)</sup>

*(212) Comma sostituito dall'art. 10, comma 1, D.Lgs. 1° agosto 2003, n. 274. Successivamente il presente comma è stato così sostituito dall'art. 1, comma 4, lett. c), D.Lgs. 16 aprile 2012, n. 47.*

*(213) Comma così modificato dall'art. 32, comma 1, lett. b), D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010, n. 122.*

*(214) Comma così modificato dall'art. 1, comma 4, lett. a), D.Lgs. 16 aprile 2012, n. 47.*

*(215) Comma abrogato dall'art. 1, comma 4, lett. b), D.Lgs. 16 aprile 2012, n. 47.*

*(216) Vedi il Provvedimento 1° luglio 1998.*

### **Art. 37 Struttura dei fondi comuni di investimento** <sup>(222)</sup>

#### **In vigore dal 13 maggio 2012**

1. Il Ministro dell'economia e delle finanze, con regolamento adottato sentite la Banca d'Italia e la CONSOB, determina i criteri generali cui devono uniformarsi i fondi comuni di investimento con riguardo: <sup>(217)</sup>

- a) all'oggetto dell'investimento;
- b) alle categorie di investitori cui è destinata l'offerta delle quote;
- c) alle modalità di partecipazione ai fondi aperti e chiusi, con particolare riferimento alla frequenza di emissione e rimborso delle quote, all'eventuale ammontare minimo delle sottoscrizioni e alle procedure da seguire;
- d) all'eventuale durata minima e massima;

d-*bis*) alle condizioni e alle modalità con le quali devono essere effettuati gli acquisti o i conferimenti dei beni, sia in fase costitutiva che in fase successiva alla costituzione del fondo, nel caso di fondi che investano esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari. <sup>(218)</sup>

2. Il regolamento previsto dal comma 1 stabilisce inoltre:

a) le ipotesi nelle quali deve adottarsi la forma del fondo chiuso;

b) le cautele da osservare, con particolare riferimento all'intervento di esperti indipendenti nella valutazione dei beni, nel caso di cessioni o conferimenti di beni al fondo chiuso effettuati dai soci della società di gestione o dalle società facenti parte del gruppo cui essa appartiene, comunque prevedendo un limite percentuale rispetto all'ammontare del patrimonio del fondo, e nel caso di cessioni dei beni del fondo ai soggetti suddetti; <sup>(219)</sup>

b-*bis*) i casi in cui è possibile derogare alle norme prudenziali di contenimento e di frazionamento del rischio stabilite dalla Banca d'Italia, avendo riguardo anche alla qualità e all'esperienza professionale degli investitori; a tali fondi non si applicano gli articoli 36, comma 3, ultimo periodo, e 39, comma 3, nonché, nel caso di strutture master feeder o di operazioni di fusioni, il capo III-*bis* e il capo III-ter. Nel caso dei fondi previsti alla lettera d-*bis*) del comma 1 dovrà comunque prevedersi che gli stessi possano assumere prestiti sino a un valore di almeno il 60 per cento del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari e del 20 per cento per gli altri beni nonché che possano svolgere operazioni di valorizzazione dei beni medesimi; <sup>(220)</sup>

c) le scritture contabili, il rendiconto e i prospetti periodici che le società di gestione del risparmio redigono, in aggiunta a quanto prescritto per le imprese commerciali, nonché gli obblighi di pubblicità del rendiconto e dei prospetti periodici;

d) le ipotesi nelle quali la società di gestione del risparmio deve chiedere l'ammissione alla negoziazione in un mercato regolamentato dei certificati rappresentativi delle quote dei fondi;

e) i requisiti e i compensi degli esperti indipendenti indicati nell'articolo 6, comma 1), lettera c), numero 5).

2-bis. Con il regolamento previsto dal comma 1, sono altresì individuate le materie sulle quali i partecipanti dei fondi chiusi si riuniscono in assemblea per adottare deliberazioni vincolanti per la società di gestione del risparmio. L'assemblea delibera in ogni caso sulla sostituzione della società di gestione del risparmio, sulla richiesta di ammissione a quotazione ove non prevista e sulle modifiche delle politiche di gestione. L'assemblea è convocata dal consiglio di amministrazione della società di gestione del risparmio anche su richiesta dei partecipanti che rappresentino almeno il 10 per cento del valore delle quote in circolazione e le deliberazioni sono approvate con il voto favorevole del 50 per cento più una quota degli intervenuti all'assemblea. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30 per cento del valore di tutte le quote in circolazione. Le deliberazioni dell'assemblea sono trasmesse alla Banca d'Italia per l'approvazione. Esse si intendono approvate quando il diniego non sia stato adottato entro quattro mesi dalla trasmissione. All'assemblea dei partecipanti si applica, per quanto non disciplinato dalla presente disposizione e dal regolamento previsto dal comma 1, l'articolo 46, commi 2 e 3. <sup>(221)</sup>

*(217) Alinea così modificato dall'art. 1, comma 1, D.Lgs. 6 febbraio 2004, n. 37.*

*(218) Lettera inserita dall'art. 5, comma 1-bis, D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 novembre 2001, n. 410.*

*(219) Lettera così sostituita dall'art. 5, comma 1-ter, D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 novembre 2001, n. 410.*

*(220) Lettera inserita dall'art. 5, comma 1-ter, D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla L. 23 novembre 2001, n. 410 e, successivamente, così modificata dall'art. 32, comma 1, lett. c), D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010, n. 122 e dall'art. 1, comma 5, D.Lgs. 16 aprile 2012, n. 47.*

*(221) Comma aggiunto dall'art. 41-bis, comma 7, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 novembre 2003, n. 326 e, successivamente, così modificato dall'art. 3, comma 124, L. 24 dicembre 2003, n. 350, a decorrere dal 1° gennaio 2004.*

*(222) Il regolamento previsto dal presente articolo è stato emanato con D.M. 24 maggio 1999, n. 228.*

## **Art. 38 Banca depositaria**

### **In vigore dal 13 maggio 2012**

1. La banca depositaria, nell'esercizio delle proprie funzioni:
  - a) accerta la legittimità delle operazioni di emissione e rimborso delle quote del fondo, nonché la destinazione dei redditi del fondo; (223)
    - a-bis) accerta la correttezza del calcolo del valore delle quote del fondo o, su incarico della SGR, provvede essa stessa a tale calcolo; (224)
  - b) accerta che nelle operazioni relative al fondo la controprestazione sia ad essa rimessa nei termini d'uso;
  - c) esegue le istruzioni della società di gestione del risparmio se non sono contrarie alla legge, al regolamento o alle prescrizioni degli organi di vigilanza.
2. La banca depositaria è responsabile nei confronti della società di gestione del risparmio e dei partecipanti al fondo di ogni pregiudizio da essi subito in conseguenza dell'inadempimento dei propri obblighi.
3. La Banca d'Italia autorizza l'esercizio delle funzioni di banca depositaria e disciplina, sentita la Consob, le condizioni per l'assunzione dell'incarico e le modalità di subdeposito dei beni del fondo. <sup>(225)</sup>
4. Gli amministratori e i sindaci della banca depositaria riferiscono senza ritardo alla Banca d'Italia e alla CONSOB, ciascuna per le proprie competenze, sulle irregolarità riscontrate nell'amministrazione della società di gestione del risparmio e nella gestione dei fondi comuni.

*(223) Lettera così sostituita dall'art. 11, comma 1, D.Lgs 1° agosto 2003, n. 274.*

*(224) Lettera inserita dall'art. 11, comma 1, D.Lgs. 1° agosto 2003, n. 274.*

*(225) Comma così sostituito dall'art. 1, comma 6, D.Lgs. 16 aprile 2012, n. 47.*

**Art. 39 Regolamento del fondo**

**In vigore dal 13 maggio 2005**

1. Il regolamento di ciascun fondo comune di investimento definisce le caratteristiche del fondo, ne disciplina il funzionamento, indica la società promotrice, il gestore, se diverso dalla società promotrice, e la banca depositaria, definisce la ripartizione dei compiti tra tali soggetti, regola i rapporti intercorrenti tra tali soggetti e i partecipanti al fondo.

2. Il regolamento stabilisce in particolare:

- a) la denominazione e la durata del fondo;
- b) le modalità di partecipazione al fondo, i termini e le modalità dell'emissione ed estinzione dei certificati e della sottoscrizione e del rimborso delle quote nonché le modalità di liquidazione del fondo;
- c) gli organi competenti per la scelta degli investimenti e i criteri di ripartizione degli investimenti medesimi;
- d) il tipo di beni, di strumenti finanziari e di altri valori in cui è possibile investire il patrimonio del fondo;
- e) i criteri relativi alla determinazione dei proventi e dei risultati della gestione nonché le eventuali modalità di ripartizione e distribuzione dei medesimi;
- f) le spese a carico del fondo e quelle a carico della società di gestione del risparmio;
- g) la misura o i criteri di determinazione delle provvigioni spettanti alla società di gestione del risparmio e degli oneri a carico dei partecipanti;
- h) le modalità di pubblicità del valore delle quote di partecipazione;
- h-bis) se il fondo è un fondo feeder. <sup>(228)</sup>

3. La Banca d'Italia approva il regolamento del fondo e le sue modificazioni, valutandone in particolare la completezza e la compatibilità con i criteri generali determinati ai sensi degli articoli 36 e 37. <sup>(226)</sup>

3-bis. La Banca d'Italia individua le ipotesi in cui, in base all'oggetto

dell'investimento, alla categoria di investitori o alle regole di funzionamento del fondo, il regolamento e le sue modificazioni si intendono approvati in via generale. Negli altri casi il regolamento si intende approvato quando, trascorsi tre mesi dalla presentazione, la Banca d'Italia non abbia adottato un provvedimento di diniego. <sup>(227)</sup>

*(226) Comma così sostituito dall'art. 12, comma 1, D.Lgs. 1° agosto 2003, n. 274.*

*(227) Comma aggiunto dall'art. 12, comma 1, D.Lgs. 1° agosto 2003, n. 274.*

*(228) Lettera aggiunta dall'art. 1, comma 7, D.Lgs. 16 aprile 2012, n. 47.*

## **Art. 40 Regole di comportamento e diritto di voto**

### **In vigore dal 22 ottobre 2003**

1. Le SGR devono:

a) operare con diligenza, correttezza e trasparenza nell'interesse dei partecipanti ai fondi e dell'integrità del mercato;

b) organizzarsi in modo tale da ridurre al minimo il rischio di conflitti di interesse anche tra i patrimoni gestiti e, in situazioni di conflitto, agire in modo da assicurare comunque un equo trattamento degli OICR;

c) adottare misure idonee a salvaguardare i diritti dei partecipanti ai fondi; disporre di adeguate risorse e procedure idonee ad assicurare l'efficiente svolgimento dei servizi. <sup>(229)</sup>

2. La società di gestione del risparmio provvede, nell'interesse dei partecipanti, all'esercizio dei diritti di voto inerenti agli strumenti finanziari di pertinenza dei fondi gestiti, salvo diversa disposizione di legge.

3. Nel caso in cui il gestore sia diverso dalla società promotrice, l'esercizio dei diritti di voto ai sensi del comma precedente spetta al gestore, salvo patto contrario.

*(229) Comma così sostituito dall'art. 13, comma 1, D.Lgs. 1° agosto 2003, n. 274.*

**Decreto Ministeriale 24 maggio 1999, n. 228**

**Regolamento recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento.**

**Art. 12-bis. Fondi immobiliari**

1. I fondi immobiliari sono istituiti in forma chiusa.

2. Il patrimonio dei fondi immobiliari, nel rispetto dei limiti e dei criteri stabiliti dalla Banca d'Italia, anche con riferimento a quanto disposto dall'articolo 6, comma 1, lettere a) e c), numeri 1 e 5, del Testo unico, è investito nei beni di cui all'articolo 4, comma 2, lettera d), in misura non inferiore ai due terzi del valore complessivo del fondo. Detta percentuale è ridotta al 51 per cento qualora il patrimonio del fondo sia altresì investito in misura non inferiore al 20 per cento del suo valore in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari o crediti garantiti da ipoteca immobiliare. I limiti di investimento indicati nel presente comma devono essere raggiunti entro ventiquattro mesi dall'avvio dell'operatività.

*2-bis.* Per i fondi orientati all'investimento in beni immobili a prevalente utilizzo sociale il termine dei ventiquattro mesi di cui al comma 2 è innalzato a quarantotto mesi nel caso in cui le attività in cui è investito il patrimonio del fondo siano costituite esclusivamente dai beni di cui all'articolo 4, comma 2, lettera d) e da liquidità o strumenti finanziari di elevato merito creditizio e liquidità, destinati al pagamento di oneri di edificazione sulla base di impegni assunti dalla SGR, nell'ambito di un programma volto al raggiungimento delle soglie indicate al comma 2 entro 48 mesi dall'avvio dell'operatività <sup>(22)</sup>.

3. La sottoscrizione delle quote del fondo immobiliare o delle quote di un comparto del fondo stesso può essere effettuata, ove il regolamento del fondo lo preveda, sia in fase costitutiva che in fase successiva alla costituzione del fondo, mediante conferimento dei beni di cui all'articolo

4, comma 2, lettera d). Il fondo immobiliare nel caso di conferimenti deve:

a) acquisire, ove non si tratti di beni negoziati in mercati regolamentati, un'apposita relazione di stima elaborata, in data non anteriore a trenta giorni dalla stipula dell'atto, da esperti indipendenti di cui all'articolo 17, comma 10, del presente regolamento. Il valore attestato dalla relazione di stima non deve essere inferiore al valore delle quote emesse a fronte del conferimento;

b) acquisire la valutazione di un intermediario finanziario incaricato di accertare la compatibilità e la redditività dei conferimenti rispetto alla politica di gestione in relazione all'attività di sollecitazione all'investimento svolta dal fondo medesimo. Detta valutazione può essere predisposta dal soggetto incaricato della stima di cui alla lettera a) del presente comma nel caso in cui questi possenga i necessari requisiti professionali.

4. Il divieto di cui all'articolo 12, comma 3, del presente regolamento non trova applicazione, nei confronti dei soci della società di gestione dei fondi immobiliari o delle società facenti parte del gruppo rilevante cui essa appartiene. Tali operazioni possono essere eseguite subordinatamente alle seguenti cautele:

a) il valore del singolo bene oggetto di cessione, acquisto o conferimento non può superare il 10 per cento del valore del fondo; il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci della società di gestione non può superare il 40 per cento del valore del fondo; il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci e con i soggetti appartenenti al loro gruppo rilevante non può superare il 60 per cento del valore del fondo;

b) dopo la prima emissione di quote, il valore del singolo bene oggetto di cessione, acquisto o conferimento e in ogni caso il totale delle operazioni effettuate, anche indirettamente, con soci della società di gestione e con i soggetti appartenenti al loro gruppo rilevante non può superare il 10 per cento del valore complessivo del fondo su base annua;

c) i beni acquistati o venduti dal fondo devono costituire oggetto di relazione di stima elaborata da esperti aventi i requisiti previsti dall'articolo 17 del presente regolamento;

d) le quote del fondo sottoscritte a fronte dei conferimenti devono essere detenute dal conferente per un ammontare non inferiore al 30 per cento del valore della sottoscrizione e per un periodo di almeno due anni dalla data del conferimento. Il regolamento del fondo disciplina le modalità con le quali i soggetti che effettuano i conferimenti si impegnano al rispetto dell'obbligo;

e) l'intermediario finanziario di cui al comma 3, lettera b), non deve appartenere al gruppo del soggetto conferente;

f) la delibera dell'organo di amministrazione della SGR deve illustrare l'interesse del fondo e dei suoi sottoscrittori all'operazione e va assunta su conforme parere favorevole dell'organo di controllo.

5. Le cautele di cui al comma 4, lettere a), b) e c) non si applicano ai fondi costituiti ai sensi degli articoli 15 e 16 del presente regolamento.

6. Le cautele di cui al comma 4, lettere a) e b) non si applicano ai fondi le cui quote siano uguali o superiori a 250.000 euro.

7. I fondi immobiliari possono assumere prestiti sino ad un valore del 60 per cento del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle parti di fondi immobiliari e del 20 per cento degli altri beni. Detti prestiti possono essere assunti anche al fine di effettuare operazioni di valorizzazione dei beni in cui è investito il fondo per tali operazioni intendendosi anche il mutamento della destinazione d'uso ed il frazionamento dell'immobile <sup>(23)</sup>.

7-bis. I limiti di cui al comma 7 non si applicano ai fondi costituiti ai sensi dell'articolo 16 del presente regolamento <sup>(24)</sup>.

8. I fondi immobiliari possono assumere prestiti per i rimborsi anticipati delle quote, nei limiti indicati al comma 7 e comunque per un ammontare non superiore al 10 per cento del valore del fondo fermo restando quanto previsto dall'articolo 12, comma 2-ter <sup>(25) (26)</sup>.

*(22) Comma aggiunto dalla lettera a) del comma 1 dell'art. 10, D.M. 5 ottobre 2010, n. 197.*

*(23) Comma così sostituito dalla lettera b) del comma 1 dell'art. 10, D.M. 5 ottobre 2010, n. 197.*

*(24) Comma aggiunto dall'art. 1, D.M. 14 ottobre 2005, n. 256 (Gazz. Uff. 20 dicembre 2005, n. 295).*

*(25) Comma così modificato dalla lettera b) del comma 1 dell'art. 10, D.M. 5 ottobre 2010, n. 197.*

*(26) Articolo aggiunto dall'art. 7, D.M. 31 gennaio 2003, n. 47.*

**Legge 25 gennaio 1994, n. 86, articolo 14-bis**

**Istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi**

**Art. 14-bis.** *Fondi istituiti con apporto di beni immobili.*

1. In alternativa alle modalità operative indicate negli articoli 12, 13 e 14, le quote del fondo possono essere sottoscritte, entro un anno dalla sua costituzione, con apporto di beni immobili o di diritti reali su immobili, qualora l'apporto sia costituito per oltre il 51 per cento da beni e diritti apportati esclusivamente dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali e loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti. Alla istituzione del fondo con apporto in natura si applicano l'articolo 12, commi 1, 2, lettere a), d), e), l), m), o), p), r), s-bis), e 6, e l'articolo 14, commi 7 e 8. Si applicano altresì, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 12, commi 4 e 5.

2. Ai fini del presente articolo la società di gestione non deve essere controllata, ai sensi dell'articolo 2359 del codice civile, neanche indirettamente, da alcuno dei soggetti che procedono all'apporto. Tuttavia, ai fini della presente disposizione, nell'individuazione del soggetto controllante non si tiene conto delle partecipazioni detenute dal Ministero del tesoro. La misura dell'investimento minimo obbligatorio nel fondo di cui all'articolo 13, comma 8, è determinata dal Ministro del tesoro nel limite massimo dell'uno per cento dell'ammontare del fondo.

3. Il regolamento del fondo deve prevedere l'obbligo, per i soggetti che effettuano conferimenti in natura, di integrare gli stessi con un apporto in denaro non inferiore al 5 per cento del valore del fondo. Detto obbligo non sussiste qualora partecipino al fondo, esclusivamente con apporti in denaro, anche soggetti diversi da quelli che hanno effettuato apporti in natura ai sensi del comma 1 e sempreché il relativo apporto in denaro non sia inferiore al 10 per cento del valore del fondo. La liquidità derivata dagli apporti in denaro non può essere utilizzata per l'acquisto di beni

immobili o diritti reali immobiliari; fanno eccezione gli acquisti di beni immobili e diritti reali immobiliari strettamente necessari ad integrare i progetti di utilizzo di beni e diritti apportati ai sensi del comma 1 e sempreché detti acquisti comportino un investimento non superiore al 30 per cento dell'apporto complessivo in denaro.

4. Gli immobili apportati al fondo ai sensi del comma 1 sono sottoposti alle procedure di stima previste dall'articolo 8 anche al momento dell'apporto; la relazione deve essere redatta e depositata al momento dell'apporto con le modalità e le forme indicate nell'articolo 2343 del codice civile e deve contenere i dati e le notizie richiesti dai commi 1 e 4 dell'articolo 8.

5. Agli immobili apportati al fondo da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 14, commi 6 e 6-ter.

6. Con modalità analoghe a quelle previste dall'articolo 12, comma 3, la società di gestione procede all'offerta al pubblico delle quote derivate dall'istituzione del fondo ai sensi del comma 1. A tal fine, le quote sono tenute in deposito presso la banca depositaria. L'offerta al pubblico deve essere corredata dalla relazione dei periti di cui al comma 4 e, ove esistente, dal certificato attestante l'avvenuta approvazione dei progetti di utilizzo dei beni e dei diritti da parte della conferenza di servizi di cui al comma 12. L'offerta al pubblico deve concludersi entro diciotto mesi dalla data dell'ultimo apporto in natura e comportare collocamento di quote per un numero non inferiore al 60 per cento del loro numero originario presso investitori diversi dai soggetti conferenti. Il regolamento del fondo prevede le modalità di esecuzione del collocamento, il termine per il versamento dei corrispettivi da parte degli acquirenti delle quote, le modalità con cui la società di gestione procede alla consegna delle quote agli acquirenti, riconosce i corrispettivi ai soggetti conferenti e restituisce ai medesimi le quote non collocate.

7. Gli interessati all'acquisto delle quote offerte ai sensi del comma 6 sono tenuti a fornire alla società di gestione, su richiesta della medesima, ga-

ranzie per il buon esito dell'impegno di sottoscrizione assunto. Le possibili forme di garanzia sono indicate nel regolamento del fondo.

8. Entro sei mesi dalla consegna delle quote agli acquirenti, la società di gestione richiede alla CONSOB l'ammissione dei relativi certificati alla negoziazione in un mercato regolamentato, salvo il caso in cui le quote siano destinate esclusivamente ad investitori istituzionali ai sensi dell'articolo 12, comma 2, lettera a).

9. Qualora, decorso il termine di diciotto mesi dalla data dell'ultimo apporto in natura, risulti collocato un numero di quote inferiore a quello indicato nel comma 6, la società di gestione dichiara il mancato raggiungimento dell'obiettivo minimo di collocamento, dichiara caducate le prenotazioni ricevute per l'acquisto delle quote e delibera la liquidazione del fondo, che viene effettuata da un commissario nominato dal Ministro del tesoro e operante secondo le direttive impartite dal Ministro medesimo, il quale provvederà a retrocedere i beni immobili e i diritti reali immobiliari apportati ai soggetti conferenti.

10. Gli apporti al fondo istituiti a norma del comma 1 non danno luogo a redditi imponibili ovvero a perdite deducibili per l'apportante al momento dell'apporto. Le quote ricevute in cambio dell'immobile o del diritto oggetto di apporto mantengono, ai fini delle imposte sui redditi, il medesimo valore fiscalmente riconosciuto anteriormente all'apporto. [La cessione di quote da parte di organi dello Stato per importi superiori ovvero anche inferiori a quelli attribuiti agli immobili o ai diritti reali immobiliari al momento del conferimento ai sensi del comma 4 comporta una corrispondente proporzionale rettifica del valore fiscalmente riconosciuto dei beni e dei diritti medesimi rilevante ai fini dell'articolo 15] <sup>(32)</sup>.

11. Per l'insieme degli apporti di cui al comma 1 e delle eventuali successive retrocessioni di cui al comma 9, è dovuto in luogo delle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale e dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, un'imposta sostitutiva di lire 1

milione che è liquidata dall'ufficio del registro a seguito di denuncia del primo apporto in natura e che deve essere presentata dalla società di gestione entro sei mesi dalla data in cui l'apporto stesso è stato effettuato.

12. I progetti di utilizzo degli immobili e dei diritti apportati a norma del comma 1 di importo complessivo superiore a 2 miliardi di lire, risultante dalla relazione di cui al comma 4, sono sottoposti all'approvazione della conferenza di servizi di cui all'*articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241*, e successive modificazioni. Ai sensi dell'*articolo 2, comma 12, della legge 24 dicembre 1993, n. 537*, le determinazioni concordate nelle conferenze di servizi sostituiscono a tutti gli effetti i concerti, le intese, i nulla osta e gli assensi comunque denominati. Qualora nelle conferenze non si pervenga alle determinazioni conclusive entro novanta giorni dalla convocazione ovvero non si raggiunga l'unanimità, anche in conseguenza della mancata partecipazione ovvero della mancata comunicazione entro venti giorni delle valutazioni delle amministrazioni e dei soggetti regolarmente convocati, le relative determinazioni sono assunte ad ogni effetto dal Presidente del Consiglio dei ministri, previa deliberazione del Consiglio dei ministri; il suddetto termine può essere prorogato una sola volta per non più di sessanta giorni. I termini stabiliti da altre disposizioni di legge e regolamentari per la formazione degli atti facenti capo alle amministrazioni e soggetti chiamati a determinarsi nelle conferenze di servizi, ove non risultino compatibili con il termine di cui al precedente periodo, possono essere ridotti con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri per poter consentire di assumere le determinazioni delle conferenze di servizi nel rispetto del termine stabilito nel periodo precedente. Eventuali carenze, manchevolezze, errori od omissioni della conferenza nel procedimento di approvazione del progetto non sono opponibili alla società di gestione, al fondo, né ai soggetti cui sono stati trasmessi, in tutto ovvero anche solo in parte, i relativi diritti.

13. Il Ministro del tesoro può emettere titoli speciali che prevedono diritti di conversione in quote dei fondi istituiti ai sensi del comma 1. Le modalità e le condizioni di tali emissioni sono fissate con decreto dello stesso

Ministro. In alternativa alla procedura prevista al comma 6, per le quote di propria pertinenza, il Ministro del tesoro può emettere titoli speciali che prevedano diritti di conversione in quote dei fondi istituiti ai sensi del comma 1. Le modalità e le condizioni di tali emissioni sono fissate con decreto dello stesso Ministro.

14. Le somme derivanti dal collocamento dei titoli speciali emessi ai sensi del comma 13 o dalla cessione delle quote dei fondi sottoscritte ai sensi del comma 1 con apporti dello Stato o di enti previdenziali pubblici, nonché i proventi distribuiti dagli stessi fondi per dette quote, affluiscono agli enti titolari <sup>(33)</sup>.

15. Gli enti locali territoriali sono autorizzati, fino a concorrenza del valore dei beni conferiti, ad emettere prestiti obbligazionari convertibili in quote dei fondi istituiti ai sensi del comma 1, secondo le modalità di cui all'*articolo 35 della legge 23 dicembre 1994, n. 724*. In alternativa alla procedura prevista al comma 6, per le quote di propria pertinenza, gli enti locali territoriali possono emettere titoli speciali che prevedano diritti di conversione in quote di fondi istituiti o da istituirsi ai sensi del comma 1, secondo le modalità di cui all'articolo 35 della predetta legge n. 724 del 1994.

16. Le somme derivanti dal collocamento dei titoli emessi ai sensi del comma 15 o dalla cessione delle quote nonché dai proventi distribuiti dai fondi sono destinate al finanziamento degli investimenti secondo le norme previste dal *decreto legislativo 25 febbraio 1995, n. 77*, nonché alla riduzione del debito complessivo.

17. Qualora per l'utilizzazione o la valorizzazione dei beni e dei diritti da conferire ai sensi del comma 1 da parte degli enti locali territoriali sia prevista dal regolamento del fondo l'esecuzione di lavori su beni immobili di pertinenza del fondo stesso, gli enti locali territoriali conferenti dovranno effettuare anche i conferimenti in denaro necessari nel rispetto dei limiti previsti al comma 1. A tal fine gli enti conferenti sono autorizzati ad emettere prestiti obbligazionari convertibili in quote del fondo fino a concor-

renza dell'ammontare sottoscritto in denaro. Le quote del fondo spettanti agli enti locali territoriali a seguito dei conferimenti in denaro saranno tenute in deposito presso la banca depositaria fino alla conversione <sup>(34)</sup>.

*(32) Periodo soppresso dall'art. 9, D.L. 25 settembre 2001, n. 351.*

*(33) Comma così sostituito dall'art. 3, L. 23 dicembre 1999, n. 488.*

*(34) Aggiunto dall'art. 2, D.L. 26 settembre 1995, n. 406 e poi così sostituito dall'art. 3, comma 111, L. 23 dicembre 1996, n. 662. Vedi, anche, l'art. 45, comma 18, L. 23 dicembre 1998, n. 448.*

## **Normativa capitolo 3**

**Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163**

**Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE**

**Capo III**

**Promotore finanziario, società di progetto e disciplina della locazione finanziaria per i lavori e del contratto di disponibilità**

**Art. 152. *Disciplina comune applicabile.***

1. Alle procedure di affidamento di cui al presente capo si applicano le disposizioni:

- della parte I (principi e disposizioni comuni e contratti esclusi in tutto o in parte dall'ambito di applicazione del codice);
- della parte II, titolo III, capo I (programmazione, direzione ed esecuzione dei lavori);
- della parte IV (contenzioso);
- della parte V (disposizioni di coordinamento, finali e transitorie).

2. Si applicano inoltre, in quanto non incompatibili con le previsioni del presente capo, le disposizioni del titolo I (contratti di rilevanza comunitaria) ovvero del titolo II (contratti sotto soglia comunitaria) della parte II (contratti pubblici relativi a lavori, servizi, forniture nei settori ordinari), a seconda che l'importo dei lavori sia pari o superiore alla soglia di cui all'articolo 28, ovvero inferiore.

3. Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, anche ai servizi, con le modalità fissate dal regolamento

**Art. 153.** *Finanza di progetto* <sup>(339)</sup>.

1. Per la realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, ivi inclusi quelli relativi alle strutture dedicate alla nautica da diporto, inseriti nella programmazione triennale e nell'elenco annuale di cui all'articolo 128, ovvero negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente, ivi inclusi i Piani dei porti, finanziabili in tutto o in parte con capitali privati, le amministrazioni aggiudicatrici possono, in alternativa all'affidamento mediante concessione ai sensi dell'articolo 143, affidare una concessione ponendo a base di gara uno studio di fattibilità, mediante pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti.

2. Il bando di gara è pubblicato con le modalità di cui all'articolo 66 ovvero di cui all'articolo 122, secondo l'importo dei lavori, ponendo a base di gara lo studio di fattibilità predisposto dall'amministrazione aggiudicatrice o adottato ai sensi del comma 19.

*2-bis.* Lo studio di fattibilità da porre a base di gara è redatto dal personale delle amministrazioni aggiudicatrici in possesso dei requisiti soggettivi necessari per la sua predisposizione in funzione delle diverse professionalità coinvolte nell'approccio multidisciplinare proprio dello studio di fattibilità. In caso di carenza in organico di personale idoneamente qua-

lificato, le amministrazioni aggiudicatrici possono affidare la redazione dello studio di fattibilità a soggetti esterni, individuati con le procedure previste dal presente codice. Gli oneri connessi all'affidamento di attività a soggetti esterni possono essere ricompresi nel quadro economico del progetto <sup>(340)</sup>.

3. Il bando, oltre al contenuto previsto dall'articolo 144, specifica:

a) che l'amministrazione aggiudicatrice ha la possibilità di richiedere al promotore prescelto, di cui al comma 10, lettera b), di apportare al progetto preliminare, da questi presentato, le modifiche eventualmente intervenute in fase di approvazione del progetto, anche al fine del rilascio delle concessioni demaniali marittime, ove necessarie, e che in tal caso la concessione è aggiudicata al promotore solo successivamente all'accettazione, da parte di quest'ultimo, delle modifiche progettuali nonché del conseguente eventuale adeguamento del piano economico-finanziario;

b) che, in caso di mancata accettazione da parte del promotore di apportare modifiche al progetto preliminare, l'amministrazione ha facoltà di chiedere progressivamente ai concorrenti successivi in graduatoria l'accettazione delle modifiche da apportare al progetto preliminare presentato dal promotore alle stesse condizioni proposte al promotore e non accettate dallo stesso.

4. Le amministrazioni aggiudicatrici valutano le offerte presentate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'articolo 83.

5. Oltre a quanto previsto dall'articolo 83 per il caso delle concessioni, l'esame delle proposte è esteso agli aspetti relativi alla qualità del progetto preliminare presentato, al valore economico e finanziario del piano e al contenuto della bozza di convenzione. Per quanto concerne le strutture dedicate alla nautica da diporto, l'esame e la valutazione delle proposte sono svolti anche con riferimento alla maggiore idoneità dell'iniziativa prescelta a soddisfare in via combinata gli interessi pubblici alla valorizzazione turistica ed economica dell'area interessata, alla tutela del paesaggio e dell'ambiente e alla sicurezza della navigazione.

6. Il bando indica i criteri, secondo l'ordine di importanza loro attribuita, in base ai quali si procede alla valutazione comparativa tra le diverse proposte. La pubblicazione del bando, nel caso di strutture destinate alla nautica da diporto, esaurisce gli oneri di pubblicità previsti per il rilascio della concessione demaniale marittima.

7. Il disciplinare di gara, richiamato espressamente nel bando, indica, in particolare, l'ubicazione e la descrizione dell'intervento da realizzare, la destinazione urbanistica, la consistenza, le tipologie del servizio da gestire, in modo da consentire che le proposte siano presentate secondo presupposti omogenei.

8. Alla procedura sono ammessi solo i soggetti in possesso dei requisiti previsti dal regolamento per il concessionario anche associando o consorziando altri soggetti, fermi restando i requisiti di cui all'articolo 38.

9. Le offerte devono contenere un progetto preliminare, una bozza di convenzione, un piano economico-finanziario asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, nonché la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, e dare conto del preliminare coinvolgimento di uno o più istituti finanziari nel progetto; il regolamento detta indicazioni per chiarire e agevolare le attività di asseverazione ai fini della valutazione degli elementi economici e finanziari. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile. Tale importo non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dallo studio di fattibilità posto a base di gara. Nel caso di strutture destinate alla nautica da diporto, il progetto preliminare deve definire le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori ed il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da for-

nire, deve contenere uno studio con la descrizione del progetto ed i dati necessari per individuare e valutare i principali effetti che il progetto può avere sull'ambiente e deve essere integrato con le specifiche richieste nei decreti del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 5 giugno 2009, nn. 10/09, 11/09 e 12/09 e successive modificazioni.

10. L'amministrazione aggiudicatrice:

a) prende in esame le offerte che sono pervenute nei termini indicati nel bando;

b) redige una graduatoria e nomina promotore il soggetto che ha presentato la migliore offerta; la nomina del promotore può aver luogo anche in presenza di una sola offerta;

c) pone in approvazione il progetto preliminare presentato dal promotore, con le modalità indicate all'articolo 97, anche al fine del successivo rilascio della concessione demaniale marittima, ove necessaria. In tale fase è onere del promotore procedere alle modifiche progettuali necessarie ai fini dell'approvazione del progetto, nonché a tutti gli adempimenti di legge anche ai fini della valutazione di impatto ambientale, senza che ciò comporti alcun compenso aggiuntivo, nè incremento delle spese sostenute per la predisposizione delle offerte indicate nel piano finanziario;

d) quando il progetto non necessita di modifiche progettuali, procede direttamente alla stipula della concessione;

e) qualora il promotore non accetti di modificare il progetto, ha facoltà di richiedere progressivamente ai concorrenti successivi in graduatoria l'accettazione delle modifiche al progetto presentato dal promotore alle stesse condizioni proposte al promotore e non accettate dallo stesso.

11. La stipulazione del contratto di concessione può avvenire solamente a seguito della conclusione, con esito positivo, della procedura di approvazione del progetto preliminare e della accettazione delle modifiche progettuali da parte del promotore, ovvero del diverso concorrente aggiudicatario. Il rilascio della concessione demaniale marittima, ove necessaria, avviene sulla base del progetto definitivo, redatto in conformità al progetto preliminare approvato.

12. Nel caso in cui risulti aggiudicatario della concessione un soggetto diverso dal promotore, quest'ultimo ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese di cui al comma 9, terzo periodo.

13. Le offerte sono corredate dalla garanzia di cui all'articolo 75 e da un'ulteriore cauzione fissata dal bando in misura pari al 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dallo studio di fattibilità posto a base di gara. Il soggetto aggiudicatario è tenuto a prestare la cauzione definitiva di cui all'articolo 113. Dalla data di inizio dell'esercizio del servizio, da parte del concessionario è dovuta una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera, da prestarsi nella misura del 10 per cento del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'articolo 113; la mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale.

14. Si applicano ove necessario le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, e successive modificazioni.

15. Le amministrazioni aggiudicatrici, ferme restando le disposizioni relative al contenuto del bando previste dal comma 3, primo periodo, possono, in alternativa a quanto prescritto dal comma 3, lettere a) e b), procedere come segue:

a) pubblicare un bando precisando che la procedura non comporta l'aggiudicazione al promotore prescelto, ma l'attribuzione allo stesso del diritto di essere preferito al migliore offerente individuato con le modalità di cui alle successive lettere del presente comma, ove il promotore prescelto intenda adeguare la propria offerta a quella ritenuta più vantaggiosa;

b) provvedere alla approvazione del progetto preliminare in conformità al comma 10, lettera c);

c) bandire una nuova procedura selettiva, ponendo a base di gara il progetto preliminare approvato e le condizioni economiche e contrattuali offerte dal promotore, con il criterio della offerta economicamente più vantaggiosa;

d) ove non siano state presentate offerte valutate economicamente più vantaggiose rispetto a quella del promotore, il contratto è aggiudicato a quest'ultimo;

e) ove siano state presentate una o più offerte valutate economicamente più vantaggiose di quella del promotore posta a base di gara, quest'ultimo può, entro quarantacinque giorni dalla comunicazione dell'amministrazione aggiudicatrice, adeguare la propria proposta a quella del migliore offerente, aggiudicandosi il contratto. In questo caso l'amministrazione aggiudicatrice rimborsa al migliore offerente, a spese del promotore, le spese sostenute per la partecipazione alla gara, nella misura massima di cui al comma 9, terzo periodo;

f) ove il promotore non adegui nel termine indicato alla precedente lettera e) la propria proposta a quella del miglior offerente individuato in gara, quest'ultimo è aggiudicatario del contratto e l'amministrazione aggiudicatrice rimborsa al promotore, a spese dell'aggiudicatario, le spese sostenute nella misura massima di cui al comma 9, terzo periodo. Qualora le amministrazioni aggiudicatrici si avvalgano delle disposizioni del presente comma, non si applicano il comma 10, lettere d) ed e), il comma 11 e il comma 12, ferma restando l'applicazione degli altri commi che precedono.

16. In relazione a ciascun lavoro inserito nell'elenco annuale di cui al comma 1, per il quale le amministrazioni aggiudicatrici non provvedano alla pubblicazione dei bandi entro sei mesi dalla approvazione dello stesso elenco annuale, i soggetti in possesso dei requisiti di cui al comma 8 possono presentare, entro e non oltre quattro mesi dal decorso di detto termine, una proposta avente il contenuto dell'offerta di cui al comma 9, garantita dalla cauzione di cui all'articolo 75, corredata dalla documentazione dimostrativa del possesso dei requisiti soggettivi e dell'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9, terzo periodo, nel caso di indizione di gara ai sensi delle lettere a), b) e c) del presente comma. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di quattro mesi di cui al periodo precedente, le amministrazioni aggiudicatrici provvedono, anche nel caso in cui sia

pervenuta una sola proposta, a pubblicare un avviso con le modalità di cui all'articolo 66 ovvero di cui all'articolo 122, secondo l'importo dei lavori, contenente i criteri in base ai quali si procede alla valutazione delle proposte. Le eventuali proposte rielaborate e ripresentate alla luce dei suddetti criteri e le nuove proposte sono presentate entro novanta giorni dalla pubblicazione di detto avviso; le amministrazioni aggiudicatrici esaminano dette proposte, unitamente alle proposte già presentate e non rielaborate, entro sei mesi dalla scadenza di detto termine. Le amministrazioni aggiudicatrici, verificato preliminarmente il possesso dei requisiti, individuano la proposta ritenuta di pubblico interesse procedendo poi in via alternativa a:

a) se il progetto preliminare necessita di modifiche, qualora ricorrano le condizioni di cui all'articolo 58, comma 2, indire un dialogo competitivo ponendo a base di esso il progetto preliminare e la proposta;

b) se il progetto preliminare non necessita di modifiche, previa approvazione del progetto preliminare presentato dal promotore, bandire una concessione ai sensi dell'articolo 143, ponendo lo stesso progetto a base di gara ed invitando alla gara il promotore;

c) se il progetto preliminare non necessita di modifiche, previa approvazione del progetto preliminare presentato dal promotore, procedere ai sensi del comma 15, lettere c), d), e) ed f), ponendo lo stesso progetto a base di gara e invitando alla gara il promotore.

17. Se il soggetto che ha presentato la proposta prescelta ai sensi del comma 16 non partecipa alle gare di cui alle lettere a), b) e c) del comma 16, l'amministrazione aggiudicatrice incamera la garanzia di cui all'articolo 75. Nelle gare di cui al comma 16, lettere a), b) e c), si applica il comma 13.

18. Il promotore che non risulti aggiudicatario nella procedura di cui al comma 16, lettera a), ha diritto al rimborso, con onere a carico dell'affidatario, delle spese sostenute nella misura massima di cui al comma 9, terzo periodo. Al promotore che non risulti aggiudicatario nelle procedure di cui al comma 16, lettere b) e c), si applica quanto previsto dal comma 15, lettere e) ed f).

19. Gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, incluse le strutture dedicate alla nautica da diporto, non presenti nella programmazione triennale di cui all'articolo 128 ovvero negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente. La proposta contiene un progetto preliminare, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione. Nel caso di strutture destinate alla nautica da diporto, il progetto preliminare deve definire le caratteristiche qualitative e funzionali dei lavori ed il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, deve contenere uno studio con la descrizione del progetto ed i dati necessari per individuare e valutare i principali effetti che il progetto può avere sull'ambiente e deve essere integrato con le specifiche richieste nei decreti del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 5 giugno 2009, nn. 10/09, 11/09 e 12/09, e successive modificazioni. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'articolo 2578 del codice civile. La proposta è corredata dalle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui al comma 21, dalla cauzione di cui all'articolo 75, e dall'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui al comma 9, terzo periodo, nel caso di indizione di gara. L'amministrazione aggiudicatrice valuta, entro tre mesi, il pubblico interesse della proposta. A tal fine l'amministrazione aggiudicatrice può invitare il proponente ad apportare al progetto preliminare le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il proponente non apporta le modifiche richieste, la proposta non può essere valutata di pubblico interesse. Il progetto preliminare, eventualmente modificato, è inserito nella programmazione triennale di cui all'articolo 128 ovvero negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente ed è posto in approvazione con le modalità indicate all'articolo 97; il proponente è tenuto ad apportare le eventuali ulteriori modifiche chieste in

sede di approvazione del progetto; in difetto, il progetto si intende non approvato. Il progetto preliminare approvato è posto a base di gara per l'affidamento di una concessione, alla quale è invitato il proponente, che assume la denominazione di promotore. Nel bando l'amministrazione aggiudicatrice può chiedere ai concorrenti, compreso il promotore, la presentazione di eventuali varianti al progetto. Nel bando è specificato che il promotore può esercitare il diritto di prelazione. I concorrenti, compreso il promotore, devono essere in possesso dei requisiti di cui al comma 8, e presentare un'offerta contenente una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, nonché le eventuali varianti al progetto preliminare; si applicano i commi 4, 5, 6, 7 e 13. Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta nei limiti indicati nel comma 9. Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al comma 9.

20. La proposta di cui al comma 19, primo periodo, può riguardare, in alternativa alla concessione, la locazione finanziaria di cui all'articolo 160-*bis*.

21. Possono presentare le proposte di cui al comma 19, primo periodo, i soggetti in possesso dei requisiti di cui al comma 8, nonché i soggetti dotati di idonei requisiti tecnici, organizzativi, finanziari e gestionali, specificati dal regolamento, nonché i soggetti di cui agli articoli 34 e 90, comma 2, lettera b), eventualmente associati o consorziati con enti finanziatori e con gestori di servizi. La realizzazione di lavori pubblici o di pubblica utilità rientra tra i settori ammessi di cui all'articolo 1, comma 1, lettera c-*bis*),

del decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153. Le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, nell'ambito degli scopi di utilità sociale e di promozione dello sviluppo economico dalle stesse perseguiti, possono aggregarsi alla presentazione di proposte di realizzazione di lavori pubblici di cui al comma 1, ferma restando la loro autonomia decisionale.

22. Limitatamente alle ipotesi di cui i commi 16, 19 e 21, i soggetti che hanno presentato le proposte possono recedere dalla composizione dei proponenti in ogni fase della procedura fino alla pubblicazione del bando di gara purché tale recesso non faccia venir meno la presenza dei requisiti per la qualificazione. In ogni caso, la mancanza dei requisiti in capo a singoli soggetti comporta l'esclusione dei soggetti medesimi senza incidere la validità della proposta, a condizione che i restanti componenti posseggano i requisiti necessari per la qualificazione.

23. Ai sensi dell'articolo 4 del presente codice, per quanto attiene alle strutture dedicate alla nautica da diporto, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano adeguano la propria normativa ai principi previsti dal presente articolo.

*(339) Il presente articolo - già modificato dalla lettera r) del comma 1 dell'art. 1, D.Lgs. 31 luglio 2007, n. 113, sostituito dalla lettera ee) del comma 1 dell'art. 1, D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152 (Gazz. Uff. 2 ottobre 2008, n. 231, S.O.) e nuovamente modificato dal comma 2 dell'art. 4, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, nel testo integrato dalla legge di conversione 12 luglio 2011, n. 106, con i limiti di applicabilità previsti dal comma 6 dello stesso articolo 4 - è stato così sostituito dal comma 1 dell'art. 59-bis, D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, nel testo integrato dalla legge di conversione 24 marzo 2012, n. 27. Vedi, anche, le linee guida sulla finanza di progetto approvate con Det. 14 gennaio 2009, n. 1, le linee guida per i documenti di gara approvate con Det. 20 maggio 2009, n. 3/2009 e le linee guida per l'utilizzo del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa approvate con Det. 20 maggio 2009, n. 4/2009.*

*(340) Comma aggiunto dal comma 2 dell'art. 3, D.L. 22 giugno 2012, n. 83, come modificato dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 134.*

**Art. 154. Valutazione della proposta.**

**(art. 37-ter, L. n. 109/1994)**

[1. Le amministrazioni aggiudicatrici valutano la fattibilità delle proposte presentate sotto il profilo costruttivo, urbanistico e ambientale, nonché della qualità progettuale, della funzionalità, della fruibilità dell'opera, dell'accessibilità al pubblico, del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, della durata della concessione, dei tempi di ultimazione dei lavori della concessione, delle tariffe da applicare, della metodologia di aggiornamento delle stesse, del valore economico e finanziario del piano e del contenuto della bozza di convenzione, verificano l'assenza di elementi ostativi alla loro realizzazione e, esaminate le proposte stesse anche comparativamente, sentiti i promotori che ne facciano richiesta, provvedono ad individuare quelle che ritengono di pubblico interesse. La pronuncia delle amministrazioni aggiudicatrici deve intervenire entro quattro mesi dalla ricezione della proposta del promotore. Ove necessario, il responsabile del procedimento concorda per iscritto con il promotore un più lungo programma di esame e valutazione. Nella procedura negoziata di cui all'articolo 155 il promotore potrà adeguare la propria proposta a quella giudicata dall'amministrazione più conveniente<sup>(341)</sup>. In questo caso, il promotore risulterà aggiudicatario della concessione<sup>(342)]</sup><sup>(343)</sup>.

(341) Periodo soppresso dalla lettera s) del comma 1 dell'art. 1, D.Lgs. 31 luglio 2007, n. 113.

(342) Periodo soppresso dalla lettera s) del comma 1 dell'art. 1, D.Lgs. 31 luglio 2007, n. 113.

(343) Articolo abrogato dalla lettera ff) del comma 1 dell'art. 1, D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152 (Gazz. Uff. 2 ottobre 2008, n. 231, S.O.).

**Art. 155. Indizione della gara.**

**(art. 37-quater, L. n. 109/1994)**

[1. Entro tre mesi dalla pronuncia di cui all'articolo 154 di ogni anno le amministrazioni aggiudicatrici, qualora fra le proposte presentate ne abbiano individuate alcune di pubblico interesse, applicano, ove necessario, le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, e, al fine di aggiudicare mediante procedura negoziata la relativa concessione di cui all'articolo 143, procedono, per ogni proposta individuata:

a) ad indire una gara da svolgere con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'articolo 83, comma 1, ponendo a base di gara il progetto preliminare presentato dal promotore, eventualmente modificato sulla base delle determinazioni delle amministrazioni stesse, nonché i valori degli elementi necessari per la determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa nelle misure previste dal piano economico-finanziario presentato dal promotore; è applicabile altresì l'articolo 53, comma 2, lettera c) <sup>(344)</sup>;

b) ad aggiudicare la concessione mediante una procedura negoziata da svolgere fra il promotore e i soggetti presentatori delle due migliori offerte nella gara di cui alla lettera a); nel caso in cui alla gara abbia partecipato un unico soggetto la procedura negoziata si svolge fra il promotore e questo unico soggetto.

2. La proposta del promotore posta a base di gara è vincolante per lo stesso qualora non vi siano altre offerte nella gara ed è garantita dalla cauzione di cui all'articolo 75, comma 1, e da un'ulteriore cauzione pari all'importo di cui all'articolo 153, comma 1, quinto periodo, da versare, su richiesta dell'amministrazione aggiudicatrice, prima dell'indizione del bando di gara.

3. I partecipanti alla gara, oltre alla cauzione di cui all'articolo 75, comma 1, versano, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, un'ulteriore cauzione fissata dal bando in misura pari all'importo di cui all'articolo 153, comma 1, quinto periodo.

4. Nel caso in cui nella procedura negoziata di cui al comma 1, lettera b),

il promotore non risulti aggiudicatario entro un congruo termine fissato dall'amministrazione nel bando di gara, il soggetto promotore della proposta ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo di cui all'articolo 153, comma 1, quinto periodo. Il pagamento è effettuato dall'amministrazione aggiudicatrice prelevando tale importo dalla cauzione versata dal soggetto aggiudicatario ai sensi del comma 3.

5. Nel caso in cui la gara sia esperita mediante appalto avente ad oggetto sia l'esecuzione dei lavori che la presentazione del progetto in sede di offerta e nella successiva procedura negoziata di cui al comma 1, lettera b), il promotore risulti aggiudicatario, lo stesso è tenuto a versare all'altro soggetto, ovvero agli altri due soggetti che abbiano partecipato alla procedura, il rimborso delle spese sostenute e documentate nei limiti dell'importo di cui all'articolo 153, comma 1, quinto periodo. Il pagamento è effettuato dall'amministrazione aggiudicatrice prelevando tale importo dalla cauzione versata dall'aggiudicatario ai sensi del comma 3] <sup>(345)</sup>.

*(344) Lettera così modificata dalla lettera oo) del comma 1 dell'art. 2, D.Lgs. 31 luglio 2007, n. 113.*

*(345) Articolo abrogato dalla lettera ff) del comma 1 dell'art. 1, D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152 (Gazz. Uff. 2 ottobre 2008, n. 231, S.O.).*

**Art. 156. Società di progetto.** <sup>(346)</sup>

**(art. 37-quinquies, L. n. 109/1994)**

1. Il bando di gara per l'affidamento di una concessione per la realizzazione e/o gestione di una infrastruttura o di un nuovo servizio di pubblica utilità deve prevedere che l'aggiudicatario ha la facoltà, dopo l'aggiudicazione, di costituire una società di progetto in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile. Il bando di gara indica l'ammontare minimo del capitale sociale della società. In caso di concorrente costituito da più soggetti, nell'offerta è indicata la quota di partecipazione al capitale sociale di ciascun soggetto. Le predette disposizioni si applica-

no anche alla gara di cui all'articolo 153. La società così costituita diventa la concessionaria subentrando nel rapporto di concessione all'aggiudicatario senza necessità di approvazione o autorizzazione. Tale subentro non costituisce cessione di contratto. Il bando di gara può, altresì, prevedere che la costituzione della società sia un obbligo dell'aggiudicatario (347).

2. I lavori da eseguire e i servizi da prestare da parte delle società disciplinate dal comma 1 si intendono realizzati e prestati in proprio anche nel caso siano affidati direttamente dalle suddette società ai propri soci, sempre che essi siano in possesso dei requisiti stabiliti dalle vigenti norme legislative e regolamentari. Restano ferme le disposizioni legislative, regolamentari e contrattuali che prevedano obblighi di affidamento dei lavori o dei servizi a soggetti terzi.

3. Per effetto del subentro di cui al comma 1, che non costituisce cessione del contratto, la società di progetto diventa la concessionaria a titolo originario e sostituisce l'aggiudicatario in tutti i rapporti con l'amministrazione concedente. Nel caso di versamento di un prezzo in corso d'opera da parte della pubblica amministrazione, i soci della società restano solidalmente responsabili con la società di progetto nei confronti dell'amministrazione per l'eventuale rimborso del contributo percepito. In alternativa, la società di progetto può fornire alla pubblica amministrazione garanzie bancarie e assicurative per la restituzione delle somme versate a titolo di prezzo in corso d'opera, liberando in tal modo i soci. Le suddette garanzie cessano alla data di emissione del certificato di collaudo dell'opera. Il contratto di concessione stabilisce le modalità per l'eventuale cessione delle quote della società di progetto, fermo restando che i soci che hanno concorso a formare i requisiti per la qualificazione sono tenuti a partecipare alla società e a garantire, nei limiti di cui sopra, il buon adempimento degli obblighi del concessionario sino alla data di emissione del certificato di collaudo dell'opera. L'ingresso nel capitale sociale della società di progetto e lo smobilizzo delle partecipazioni da parte di banche e altri investitori istituzionali che non abbiano concorso a formare i requisiti per la qualificazione possono tuttavia avvenire in qualsiasi momento.

(346) Vedi, anche, l'art. 18, L. 12 novembre 2011, n. 183.

(347) Comma così modificato dalla lettera gg) del comma 1 dell'art. 1, D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152 (Gazz. Uff. 2 ottobre 2008, n. 231, S.O.).

**Art. 157. Emissione di obbligazioni e di titoli di debito da parte delle società di progetto.** <sup>(348)</sup> <sup>(349)</sup>

1. Al fine di realizzare una singola infrastruttura o un nuovo servizio di pubblica utilità, le società di progetto di cui all'articolo 156 nonché le società titolari di un contratto di partenariato pubblico privato ai sensi dell'articolo 3, comma 15-ter, possono emettere obbligazioni e titoli di debito, anche in deroga ai limiti di cui agli articoli 2412 e 2483 del codice civile, purché destinati alla sottoscrizione da parte degli investitori qualificati come definiti ai sensi del regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; detti obbligazioni e titoli di debito sono nominativi e non possono essere trasferiti a soggetti che non siano investitori qualificati come sopra definiti. In relazione ai titoli emessi ai sensi del presente articolo non si applicano gli articoli 2413 e da 2414-*bis* a 2420 del codice civile.

2. I titoli e la relativa documentazione di offerta devono riportare chiaramente ed evidenziare distintamente un avvertimento circa l'elevato profilo di rischio associato all'operazione.

3. Le obbligazioni e i titoli di debito, sino all'avvio della gestione dell'infrastruttura da parte del concessionario, possono essere garantiti dal sistema finanziario, da fondazioni e da fondi privati, secondo le modalità definite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti <sup>(350)</sup>.

4. Le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 si applicano anche alle società operanti nella gestione dei servizi di cui all'articolo 3-*bis* del decreto legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148, alle società titolari delle autorizzazioni alla costruzione di infrastrutture di trasporto di gas e delle concessioni di stoccaggio

di cui agli articoli 9 e 11 del decreto legislativo 23 maggio 2000, n. 164, alle società titolari delle autorizzazioni alla costruzione di infrastrutture facenti parte del Piano di sviluppo della rete di trasmissione nazionale dell'energia elettrica, alle società titolari delle autorizzazioni per la realizzazione di reti di comunicazione elettronica di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, e alle società titolari delle licenze individuali per l'installazione e la fornitura di reti di telecomunicazioni pubbliche di cui all'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 19 settembre 1997, n. 318, come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2002, n. 211, nonché a quelle titolari delle autorizzazioni di cui all'articolo 46 del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007, n. 222. Per le finalità relative al presente comma, il decreto di cui al comma 3 è adottato di concerto con il Ministro dello sviluppo economico <sup>(351)</sup>.

*(348) Articolo prima modificato ai sensi di quanto disposto dalla lettera bb) del comma 1 dell'art. 3, D.Lgs. 26 gennaio 2007, n. 6 e poi così sostituito dal comma 1 dell'art. 41, D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, come sostituito dalla legge di conversione 24 marzo 2012, n. 27. Vedi, anche, il comma 3 del suddetto art. 41, D.L. n. 1 del 2012.*

*(349) Vedi, anche, l'art. 1, D.L. 22 giugno 2012, n. 83.*

*(350) In attuazione di quanto disposto dal presente comma vedi il D.M. 7 agosto 2012.*

*(351) Comma così modificato dai commi 3-bis e 4-bis dell'art. 33, D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, aggiunti dalla legge di conversione 17 dicembre 2012, n. 221.*

## **Art. 158. Risoluzione.**

### ***(art. 37-septies, L. n. 109/1994)***

1. Qualora il rapporto di concessione sia risolto per inadempimento del soggetto concedente ovvero quest'ultimo revochi la concessione per motivi di pubblico interesse, sono rimborsati al concessionario:

a) il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, ovvero, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato

la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal concessionario;

b) le penali e gli altri costi sostenuti o da sostenere in conseguenza della risoluzione;

c) un indennizzo, a titolo di risarcimento del mancato guadagno, pari al 10 per cento del valore delle opere ancora da eseguire ovvero della parte del servizio ancora da gestire valutata sulla base del piano economico-finanziario.

2. Le somme di cui al comma 1 sono destinate prioritariamente al soddisfacimento dei crediti dei finanziatori del concessionario e dei titolari di titoli emessi ai sensi dell'articolo 157, limitatamente alle obbligazioni emesse successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione e sono indisponibili da parte di quest'ultimo fino al completo soddisfacimento di detti crediti <sup>(352)</sup>.

3. L'efficacia della revoca della concessione è sottoposta alla condizione del pagamento da parte del concedente di tutte le somme previste dai commi precedenti.

*(352) Comma così modificato dal comma 2 dell'art. 41, D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, come sostituito dalla legge di conversione 24 marzo 2012, n. 27. Vedi, anche, il comma 3 del suddetto articolo 41.*

#### **Art. 159. Subentro.**

***(art. 37 octies, L. n. 109/1994)***

1. In tutti i casi di risoluzione di un rapporto concessorio per motivi attribuibili al soggetto concessionario, gli enti finanziatori del progetto potranno impedire la risoluzione designando, una società che subentri nella concessione al posto del concessionario e che verrà accettata dal concedente a condizione che <sup>(353)</sup>:

a) la società designata dai finanziatori abbia caratteristiche tecniche e

finanziarie sostanzialmente corrispondenti a quelle previste nel bando di gara o negli atti in forza dei quali la concessione è stata affidata, avendo comunque riguardo alla situazione concreta del progetto ed allo stato di avanzamento dello stesso alla data del subentro <sup>(354)</sup>;

b) l'inadempimento del concessionario che avrebbe causato la risoluzione cessi entro i novanta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 1-*bis* <sup>(355)</sup>.

1-*bis*. La designazione di cui al comma 1 deve intervenire entro il termine individuato nel contratto o, in mancanza, assegnato dall'amministrazione aggiudicatrice nella comunicazione scritta agli enti finanziatori della intenzione di risolvere il contratto <sup>(356)</sup>.

2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture, sono fissati i criteri e le modalità di attuazione delle previsioni di cui al comma 1 <sup>(357)</sup>.

2-*bis*. Il presente articolo si applica alle società di progetto costituite per qualsiasi contratto di partenariato pubblico privato di cui all'articolo 3, comma 15-*ter* <sup>(358)</sup>.

*(353) Alinea così modificato dal n. 1) della lettera II) del comma 1 dell'art. 2, D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152 (Gazz. Uff. 2 ottobre 2008, n. 231, S.O.).*

*(354) Lettera così modificata dalla lettera b) del comma 1 dell'art. 50, D.L. 24 gennaio 2012, n. 1.*

*(355) Lettera così sostituita dal n. 1) della lettera II) del comma 1 dell'art. 2, D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152 (Gazz. Uff. 2 ottobre 2008, n. 231, S.O.).*

*(356) Comma aggiunto dal n. 2) della lettera II) del comma 1 dell'art. 2, D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152 (Gazz. Uff. 2 ottobre 2008, n. 231, S.O.).*

*(357) Nel presente decreto, la denominazione: «Ministero delle infrastrutture e dei trasporti», ovunque presente, è stata sostituita dalla seguente: «Ministero delle infrastrutture» e, conseguentemente, la denominazione: «Ministro delle infrastrutture e dei trasporti», ovunque presente, è stata sostituita dalla seguente: «Ministro delle infrastrutture», ai sensi di quanto disposto dalla lettera bb) del comma 1 dell'art. 3, D.Lgs. 26 gennaio 2007, n. 6.*

*(358) Comma aggiunto dal n. 3) della lettera II) del comma 1 dell'art. 2, D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152 (Gazz. Uff. 2 ottobre 2008, n. 231, S.O.).*

**Art. 160. *Privilegio sui crediti.***

***(art. 37-nonies, L. n. 109/1994)***

1. I crediti dei soggetti che finanziano la realizzazione di lavori pubblici, di opere di interesse pubblico o la gestione di pubblici servizi hanno privilegio generale, ai sensi degli articoli 2745 e seguenti del codice civile, sui beni mobili del concessionario e delle società di progetto che siano concessionarie o affidatarie di contratto di partenariato pubblico privato o contraenti generali ai sensi dell'articolo 176 <sup>(359)</sup>.

2. Il privilegio, a pena di nullità, deve risultare da atto scritto. Nell'atto devono essere esattamente descritti i finanziatori originari dei crediti, il debitore, l'ammontare in linea capitale del finanziamento o della linea di credito, nonché gli elementi che costituiscono il finanziamento.

3. L'opponibilità ai terzi del privilegio sui beni è subordinata alla trascrizione, nel registro indicato dall'articolo 1524, comma 2, del codice civile, dell'atto dal quale il privilegio risulta. Della costituzione del privilegio è dato avviso mediante pubblicazione nel foglio annunci legali; dall'avviso devono risultare gli estremi della avvenuta trascrizione. La trascrizione e la pubblicazione devono essere effettuate presso i competenti uffici del luogo ove ha sede l'impresa finanziata.

4. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 1153 del codice civile, il privilegio può essere esercitato anche nei confronti dei terzi che abbiano acquistato diritti sui beni che sono oggetto dello stesso dopo la trascrizione prevista dal comma 3. Nell'ipotesi in cui non sia possibile far valere il privilegio nei confronti del terzo acquirente, il privilegio si trasferisce sul corrispettivo.

*(359) Comma così sostituito dalla lettera mm) del comma 1 dell'art. 2, D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152 (Gazz. Uff. 2 ottobre 2008, n. 231, S.O.).*

## **Decreto Legge 24 gennaio 2012, n. 1**

### **Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività.**

#### **TITOLO II**

#### **INFRASTRUTTURE**

##### **Capo I**

##### **Misure per lo sviluppo infrastrutturale**

**Art. 41** *Emissioni di obbligazioni e di titoli di debito da parte delle società di progetto - project bond* <sup>(98)</sup>

##### **In vigore dal 25 marzo 2012**

1. Al codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, l'articolo 157 è sostituito dal seguente:

«Art. 157 (Emissione di obbligazioni e di titoli di debito da parte delle società di progetto). - 1. Al fine di realizzare una singola infrastruttura o un nuovo servizio di pubblica utilità, le società di progetto di cui all'articolo 156 nonché le società titolari di un contratto di partenariato pubblico privato ai sensi dell'articolo 3, comma 15-ter, possono emettere obbligazioni e titoli di debito, anche in deroga ai limiti di cui agli articoli 2412 e 2483 del codice civile, purché destinati alla sottoscrizione da parte degli investitori qualificati come definiti ai sensi del regolamento di attuazione del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58; detti obbligazioni e titoli di debito sono nominativi e non possono essere trasferiti a soggetti che non siano investitori qualificati come sopra definiti. In relazione ai titoli emessi ai sensi del presente articolo non si applicano gli articoli 2413 e da 2414-*bis* a 2420 del codice civile. 2. I titoli e la relativa documentazione di offerta devono riportare chiaramente ed evidenziare distintamente un av-

vertimento circa l'elevato profilo di rischio associato all'operazione. 3. Le obbligazioni e i titoli di debito, sino all'avvio della gestione dell'infrastruttura da parte del concessionario, possono essere garantiti dal sistema finanziario, da fondazioni e da fondi privati, secondo le modalità definite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. 4. Le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 si applicano anche alle società titolari delle autorizzazioni alla costruzione di infrastrutture di trasporto di gas e delle concessioni di stoccaggio di cui agli articoli 9 e 11 del decreto legislativo 23 maggio 2000, n. 164, alle società titolari delle autorizzazioni alla costruzione di infrastrutture facenti parte del Piano di sviluppo della rete di trasmissione nazionale dell'energia elettrica, nonché a quelle titolari delle autorizzazioni di cui all'articolo 46 del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007, n. 222. Per le finalità relative al presente comma, il decreto di cui al comma 3 è adottato di concerto con il Ministro dello sviluppo economico».

2. All'articolo 158, comma 2, del decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163, dopo le parole: «crediti dei finanziatori del concessionario» sono inserite le seguenti: «e dei titolari di titoli emessi ai sensi dell'articolo 157, limitatamente alle obbligazioni emesse successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione».

3. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche alle società già costituite alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

*(98) Articolo così sostituito dalla legge di conversione 24 marzo 2012, n. 27.*

**Art. 42** *Alleggerimento e integrazione della disciplina del promotore per le infrastrutture strategiche*

**In vigore dal 25 marzo 2012**

1. All'articolo 175, il comma 14, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modificazioni, è sostituito dal seguente: «14. I soggetti di cui all'articolo 153, comma 20, possono presentare al soggetto aggiudicatore proposte relative alla realizzazione di infrastrutture inserite nel programma di cui all'articolo 161, non presenti nella lista di cui al comma 1 del presente articolo. Il soggetto aggiudicatore può riservarsi di non accogliere la proposta ovvero di interrompere il procedimento, senza oneri a proprio carico, prima che siano avviate le procedure di cui al sesto periodo del presente comma. La proposta contiene il progetto preliminare redatto ai sensi del comma 5, lettera a), lo studio di impatto ambientale, la bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui all'articolo 153, comma 9, primo periodo, nonché l'indicazione del contributo pubblico eventualmente necessario alla realizzazione del progetto e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione. Il piano economico-finanziario comprende l'importo di cui all'articolo 153, comma 9, secondo periodo; tale importo non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento. La proposta è corredata delle autodichiarazioni relative al possesso dei requisiti di cui all'articolo 153, comma 20, della cauzione di cui all'articolo 75, e dell'impegno a prestare una cauzione nella misura dell'importo di cui all'articolo 153, comma 9, terzo periodo, nel caso di indizione di gara. Il soggetto aggiudicatore promuove, ove necessaria, la procedura di impatto ambientale e quella di localizzazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 165, comma 3, invitando eventualmente il proponente ad integrare la proposta con la documentazione necessaria alle predette procedure. La proposta viene rimessa dal soggetto aggiudicatore al Ministero, che ne cura l'istruttoria ai sensi dell'articolo 165, comma 4. Il progetto preliminare è approvato dal CIPE ai sensi dell'articolo 169-bis, unitamente allo schema di convenzione e al piano economico-finanziario. Il soggetto aggiudicatore ha facoltà di richiedere al proponente di apportare alla proposta le modifiche

eventualmente intervenute in fase di approvazione da parte del CIPE. Se il proponente apporta le modifiche richieste assume la denominazione di promotore e la proposta è inserita nella lista di cui al comma 1 ed è posta a base di gara per l'affidamento di una concessione ai sensi dell'articolo 177, cui partecipa il promotore con diritto di prelazione, di cui è data evidenza nel bando di gara. Se il promotore non partecipa alla gara, il soggetto aggiudicatore incamera la cauzione di cui all'articolo 75. I concorrenti devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 153, comma 8. Si applica l'articolo 153, commi 4 e 19, tredicesimo, quattordicesimo e quindicesimo periodo. Il soggetto aggiudicatario è tenuto agli adempimenti previsti dall'articolo 153, comma 13, secondo e terzo periodo.»<sup>(99)</sup>

*(99) Comma così modificato dalla legge di conversione 24 marzo 2012, n. 27.*

#### **Art. 43 Project financing per la realizzazione di infrastrutture carcerarie**

##### **In vigore dal 25 marzo 2012**

1. Al fine di realizzare gli interventi necessari a fronteggiare la grave situazione di emergenza conseguente all'eccessivo affollamento delle carceri, si ricorre in via prioritaria e fermo restando quanto previsto in materia di permuta, previa analisi di convenienza economica e verifica di assenza di effetti negativi sulla finanza pubblica con riferimento alla copertura finanziaria del corrispettivo di cui al comma 2, alle procedure in materia di finanza di progetto, previste dall'articolo 153 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modificazioni. Con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con i Ministri delle infrastrutture e dei trasporti e dell'economia e delle finanze, sono disciplinate condizioni, modalità e limiti di attuazione di quanto previsto dal periodo precedente, in coerenza con le specificità, anche ordinamentali, del settore carcerario.<sup>(100)</sup>

2. Al fine di assicurare il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento al concessionario è riconosciuta, a titolo di prezzo, una

tariffa per la gestione dell'infrastruttura e dei servizi connessi, a esclusione della custodia, le cui modalità sono definite al momento dell'approvazione del progetto e da corrispondersi successivamente alla messa in esercizio dell'infrastruttura realizzata ai sensi del comma 1. È a esclusivo rischio del concessionario l'alea economico-finanziaria della costruzione e della gestione dell'opera. La concessione ha durata non superiore a venti anni.

3. Se il concessionario non è una società integralmente partecipata dal Ministero dell'economia e delle finanze, il concessionario può prevedere che le fondazioni di origine bancaria ovvero altri enti pubblici o con fini non lucrativi contribuiscono alla realizzazione delle infrastrutture di cui al comma 1, con il finanziamento di almeno il venti per cento del costo di investimento. <sup>(100)</sup>

*(100) Comma così modificato dalla legge di conversione 24 marzo 2012, n. 27.*

#### **Art. 44 Contratto di disponibilità**

##### **In vigore dal 25 marzo 2012**

1. Al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 3, dopo il comma 15-*bis*, è inserito il seguente:

«15-*bis*.1. Il "contratto di disponibilità" è il contratto mediante il quale sono affidate, a rischio e a spesa dell'affidatario, la costruzione e la messa a disposizione a favore dell'amministrazione aggiudicatrice di un'opera di proprietà privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio, a fronte di un corrispettivo. Si intende per messa a disposizione l'onere assunto a proprio rischio dall'affidatario di assicurare all'amministrazione aggiudicatrice la costante fruibilità dell'opera, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti dal contratto, garantendo allo scopo la perfetta manutenzione e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti.»;

b) all'articolo 3, comma 15-*ter*, secondo periodo, dopo le parole: «la

locazione finanziaria,» sono inserite le seguenti: «il contratto di disponibilità,»;

c) alla rubrica del capo III, della parte II, del titolo III, dopo le parole: «della locazione finanziaria per i lavori» sono aggiunte le seguenti: «e del contratto di disponibilità»;

d) dopo l'articolo 160-*bis*, è inserito il seguente:

«Art. 160-ter - Contratto di disponibilità.

1. L'affidatario del contratto di disponibilità è retribuito con i seguenti corrispettivi, soggetti ad adeguamento monetario secondo le previsioni del contratto:

a) un canone di disponibilità, da versare soltanto in corrispondenza alla effettiva disponibilità dell'opera; il canone è proporzionalmente ridotto o annullato nei periodi di ridotta o nulla disponibilità della stessa per manutenzione, vizi o qualsiasi motivo non rientrante tra i rischi a carico dell'amministrazione aggiudicatrice ai sensi del comma 3;

b) l'eventuale riconoscimento di un contributo in corso d'opera, comunque non superiore al cinquanta per cento del costo di costruzione dell'opera, in caso di trasferimento della proprietà dell'opera all'amministrazione aggiudicatrice;

c) un eventuale prezzo di trasferimento, parametrato, in relazione ai canoni già versati e all'eventuale contributo in corso d'opera di cui alla precedente lettera b), al valore di mercato residuo dell'opera, da corrispondere, al termine del contratto, in caso di trasferimento della proprietà dell'opera all'amministrazione aggiudicatrice.

2. L'affidatario assume il rischio della costruzione e della gestione tecnica dell'opera per il periodo di messa a disposizione dell'amministrazione aggiudicatrice.

3. Il bando di gara è pubblicato con le modalità di cui all'articolo 66 ovvero di cui all'articolo 122, secondo l'importo del contratto, ponendo a base di gara un capitolato prestazionale, predisposto dall'amministrazione aggiudicatrice, che indica, in dettaglio, le caratteristiche tecniche e funzionali che deve assicurare l'opera costruita e le modalità per determinare la riduzione del canone di disponibilità, nei limiti di cui al comma 6. Le offerte devono contenere un progetto preliminare rispondente alle

caratteristiche indicate nel capitolato prestazionale e sono corredate dalla garanzia di cui all'articolo 75; il soggetto aggiudicatario è tenuto a prestare la cauzione definitiva di cui all'articolo 113. Dalla data di inizio della messa a disposizione da parte dell'affidatario è dovuta una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla messa a disposizione dell'opera, da prestarsi nella misura del dieci per cento del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'articolo 113; la mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale. L'amministrazione aggiudicatrice valuta le offerte presentate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'articolo 83. Il bando indica i criteri, secondo l'ordine di importanza loro attribuita, in base ai quali si procede alla valutazione comparativa tra le diverse offerte. Gli oneri connessi agli eventuali espropri sono considerati nel quadro economico degli investimenti e finanziati nell'ambito del contratto di disponibilità.

4. Al contratto di disponibilità si applicano le disposizioni previste dal presente codice in materia di requisiti generali di partecipazione alle procedure di affidamento e di qualificazione degli operatori economici.

5. Il progetto definitivo, il progetto esecutivo e le eventuali varianti in corso d'opera sono redatti a cura dell'affidatario; l'affidatario ha la facoltà di introdurre le eventuali varianti finalizzate ad una maggiore economicità di costruzione o gestione, nel rispetto del capitolato prestazionale e delle norme e provvedimenti di pubbliche autorità vigenti e sopravvenuti; il progetto definitivo, il progetto esecutivo e le varianti in corso d'opera sono ad ogni effetto approvati dall'affidatario, previa comunicazione all'amministrazione aggiudicatrice e, ove prescritto, alle terze autorità competenti. Il rischio della mancata o ritardata approvazione da parte di terze autorità competenti della progettazione e delle eventuali varianti è a carico dell'affidatario.

6. L'attività di collaudo, posta in capo alla stazione appaltante, verifica la realizzazione dell'opera al fine di accertare il puntuale rispetto del capitolato prestazionale e delle norme e disposizioni cogenti e può proporre all'amministrazione aggiudicatrice, a questi soli fini, modificazioni, varianti e rifacimento di lavori eseguiti ovvero, sempre che siano assicurate

le caratteristiche funzionali essenziali, la riduzione del canone di disponibilità. Il contratto individua, anche a salvaguardia degli enti finanziatori, il limite di riduzione del canone di disponibilità superato il quale il contratto è risolto. L'adempimento degli impegni dell'amministrazione aggiudicatrice resta in ogni caso condizionato al positivo controllo della realizzazione dell'opera ed alla messa a disposizione della stessa secondo le modalità previste dal contratto di disponibilità.

7. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle infrastrutture di cui alla parte II, titolo III, capo IV. In tal caso l'approvazione dei progetti avviene secondo le procedure previste agli articoli 165 e seguenti.».<sup>(101)</sup>

*(101) Lettera così modificata dalla legge di conversione 24 marzo 2012, n. 27.*

**Art. 45** *Documentazione a corredo del PEF per le opere di interesse strategico*

**In vigore dal 25 marzo 2012**

1. Al fine di consentire di pervenire con la massima celerità all'assegnazione, da parte del CIPE, delle risorse finanziarie per i progetti delle infrastrutture di interesse strategico di cui all'articolo 4, comma 134, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, il piano economico e finanziario che accompagna la richiesta di assegnazione delle risorse, fermo restando quanto previsto dall'articolo 4, comma 140, della citata legge 24 dicembre 2003, n. 350, è integrato dai seguenti elementi:

a) per la parte generale, oltre al bacino di utenza, sono indicate le stime di domanda servita dalla realizzazione delle infrastrutture realizzate con il finanziamento autorizzato; (102)

b) il costo complessivo dell'investimento deve comprendere non solo il contributo pubblico a fondo perduto richiesto al CIPE, ma anche, ove esista, la quota parte di finanziamento diverso dal pubblico;

c) l'erogazione prevista deve dare conto del consumo di tutti i finanzia-

menti assegnati al progetto in maniera coerente con il cronoprogramma di attività; le erogazioni annuali devono dare distinta indicazione delle quote di finanziamento pubbliche e private individuate nel cronoprogramma;

d) le indicazioni relative ai ricavi, sono integrate con le indicazioni dei costi, articolati in costi di costruzione, costi dovuti ad adeguamenti normativi riferiti alla sicurezza, costi dovuti ad adempimenti o adeguamenti riferibili alla legislazione ambientale, costi relativi alla manutenzione ordinaria dell'infrastruttura articolati per il periodo utile dell'infrastruttura, costi fideiussori; in ogni caso, il calcolo dell'adeguamento monetario, si intende con l'applicazione delle variazioni del tasso di inflazione al solo anno di inizio delle attività e non può essere cumulato;

e) per i soggetti aggiudicatori dei finanziamenti che siano organizzati in forma di società per azioni, è indicato anche l'impatto sui bilanci aziendali dell'incremento di patrimonio derivante dalla realizzazione dell'infrastruttura e, per le infrastrutture a rete, l'impatto delle esternalità positive, come la cattura del valore immobiliare, su altri investimenti; tale impatto è rendicontato annualmente nelle relazioni che la società vigilata comunica all'ente vigilante.

2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sono introdotte eventuali modifiche ed integrazioni all'elencazione di cui al comma 1.

*(102) Lettera così modificata dalla legge di conversione 24 marzo 2012, n. 27.*

#### **Art. 46 Disposizioni attuative del dialogo competitivo**

##### **In vigore dal 24 gennaio 2012**

1. All'articolo 58 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni, dopo il comma 18 è aggiunto il seguente:

«18-bis. Il regolamento definisce le ulteriori modalità attuative della disciplina prevista dal presente articolo.».

Il patrimonio immobiliare degli enti locali: strumenti

## **Legge 22 giugno 2012, n. 83**

### **Misure urgenti per la crescita del Paese.**

#### **TITOLO I**

### **Misure urgenti per le infrastrutture l'edilizia ed i trasporti**

#### **Capo I**

### **Infrastrutture - Misure per l'attrazione di capitali privati**

*Art. 1 Integrazione della disciplina relativa all'emissione di obbligazioni e di titoli di debito da parte delle società di progetto - project bond*

#### **In vigore dal 12 agosto 2012**

1. Gli interessi delle obbligazioni di progetto emesse dalle società di cui all'articolo 157 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, sono soggette allo stesso regime fiscale previsto per i titoli del debito pubblico.

2. All'articolo 3, comma 115, della legge 28 dicembre 1995, n. 549, dopo le parole: «diversi dalle banche» sono aggiunte le seguenti: «e dalle società di cui all'articolo 157 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163».

3. Le garanzie di qualunque tipo da chiunque e in qualsiasi momento prestate in relazione alle emissioni di obbligazioni e titoli di debito da parte delle società di cui all'articolo 157 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, nonché le relative eventuali surroghe, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione a tali emissioni, sono soggette alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa di cui rispettivamente al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 e al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347.

4. Le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3, si applicano alle obbligazioni emesse nei tre anni successivi alla data di entrata in vigore del presente decreto.

5. È ammessa l'emissione di obbligazioni ai sensi dell'articolo 157 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 , anche ai fini del rifinanziamento del debito precedentemente contratto per la realizzazione dell'infrastruttura o delle opere connesse al servizio di pubblica utilità di cui sia titolare. <sup>(3)</sup>

*(3) Comma così modificato dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 134.*

## **Art. 2** *Disposizioni in materia di finanziamento di infrastrutture mediante defiscalizzazione*

### **In vigore dal 12 agosto 2012**

1. All'articolo 18 della legge 12 novembre 2011, n. 183, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, l'alinea è sostituito dal seguente: <sup>(4)</sup>

«1. Al fine di favorire la realizzazione di nuove infrastrutture, previste in piani o programmi di amministrazioni pubbliche, da realizzare con contratti di partenariato pubblico privato di cui all'articolo 3, comma 15-ter, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, riducendo ovvero azzerando il contributo pubblico a fondo perduto, in modo da assicurare la sostenibilità economica dell'operazione di partenariato pubblico privato tenuto conto delle condizioni di mercato, possono essere previste, per le società di progetto costituite ai sensi dell'articolo 156 del codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni, nonché, a seconda delle diverse tipologie di contratto, per il soggetto interessato, le seguenti misure:»;

b) il comma 2-ter è soppresso;

c) al comma 2-quater:

1) le parole: «di cui ai commi 2-bis e 2-ter» sono sostituite dalle

seguenti: «di cui al comma 2-*bis*»;

2) le parole: «di cui ai predetti commi 2-*bis* e 2-*ter*» sono sostituite dalle seguenti: «di cui al predetto comma 2-*bis*»;

d) dopo il comma 2-*quater* è inserito il seguente:

«2-*quinquies*. Restano salve le disposizioni di cui all'articolo 1, commi 990 e 991, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, con riguardo agli interventi di finanza di progetto già individuati ed in parte finanziati ai sensi del citato comma 991.».

*(4) Alinea così modificato dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 134.*

**Art. 3** *Conferenza di servizi preliminare e requisiti per la predisposizione degli studi di fattibilità nella finanza di progetto*

### **In vigore dal 12 agosto 2012**

1. All'articolo 14-*bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241, dopo il comma 1 è aggiunto il seguente:

«1-*bis*. In relazione alle procedure di cui all'articolo 153 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, la conferenza dei servizi è sempre indetta. La conferenza si esprime sulla base dello studio di fattibilità per le procedure che prevedono che lo stesso sia posto a base di gara ovvero sulla base del progetto preliminare per le procedure che prevedono che lo stesso sia posto a base di gara. Le indicazioni fornite in sede di conferenza possono essere motivatamente modificate o integrate solo in presenza di significativi elementi emersi nelle fasi successive del procedimento.».

2. All'articolo 153 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni, dopo il comma 2 è inserito il seguente: «2-*bis*. Lo studio di fattibilità da porre a base di gara è redatto dal personale delle amministrazioni aggiudicatrici in possesso dei requisiti soggettivi necessari per la sua predisposizione in funzione delle diverse professionalità coinvolte nell'approccio multidisciplinare proprio dello studio di fattibilità. In caso

di carenza in organico di personale idoneamente qualificato, le amministrazioni aggiudicatrici possono affidare la redazione dello studio di fattibilità a soggetti esterni, individuati con le procedure previste dal presente codice. Gli oneri connessi all'affidamento di attività a soggetti esterni possono essere ricompresi nel quadro economico del progetto.»<sup>(5)</sup>

*(5) Comma così modificato dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 134.*

**Art. 4 Percentuale minima di affidamento di lavori a terzi nelle concessioni**<sup>(6)</sup>

#### **In vigore dal 12 agosto 2012**

1. All'articolo 51 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole: «cinquanta per cento» sono sostituite dalle seguenti: «60 per cento»;

b) al comma 2, le parole: «1° gennaio 2015» sono sostituite dalle seguenti: «1° gennaio 2014».

*(6) Articolo così sostituito dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 134.*

**Art. 4-bis Contratto di disponibilità**<sup>(7)</sup>

#### **In vigore dal 12 agosto 2012**

1. All'articolo 160-ter del codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 2 sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: «Il contratto determina le modalità di ripartizione dei rischi tra le parti, che possono comportare variazioni dei corrispettivi dovuti per gli eventi incidenti sul progetto, sulla realizzazione o sulla gestione tecnica dell'opera, derivanti

dal sopravvenire di norme o provvedimenti cogenti di pubbliche autorità. Salvo diversa determinazione contrattuale e fermo restando quanto previsto dal comma 5, i rischi sulla costruzione e gestione tecnica dell'opera derivanti da mancato o ritardato rilascio di autorizzazioni, pareri, nulla osta e ogni altro atto di natura amministrativa sono a carico del soggetto aggiudicatore»;

b) al comma 5 è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «L'amministrazione aggiudicatrice può attribuire all'affidatario il ruolo di autorità espropriante ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327».

2. Le disposizioni di cui al comma 1, lettera a), si applicano ai contratti stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

*(7) Articolo inserito dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 134.*

## Normativa capitolo 4

### **Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112**

**Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.**

**Art. 58. Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali**

6. La procedura prevista dall'articolo 3-*bis* del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell' articolo 3-*bis* del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell' articolo 3-*bis* del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare <sup>(238)</sup>. <sup>(231)</sup>

*(231) Comma così modificato dalla legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133.*

*(238) La Corte costituzionale, con sentenza 16-30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1<sup>a</sup> Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione*

## Il patrimonio immobiliare degli enti locali: strumenti

*di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.*

**Decreto legge 25 settembre 2001, n. 351**

**Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare**

**Art. 3-bis.** *Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione.*

1. I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni <sup>(39)</sup>.

2. Il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio può convocare una o più conferenze di servizi o promuovere accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili di cui al presente articolo <sup>(40)</sup>.

3. Ai Comuni interessati dal procedimento di cui al comma 2 è rimessa, per l'intera durata della concessione o della locazione, un'aliquota pari al 10 per cento del relativo canone. Qualora espressamente previsto dal bando di gara, ai Comuni è, altresì, riconosciuta una somma non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al *decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*, e delle relative leggi regionali, per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione. Tale importo è corrisposto dal concessionario o dal locatario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio <sup>(41)</sup>.

4. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

4-bis. Al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni di cui al presente articolo, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni riconosce al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato <sup>(42)</sup>.

5. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dall'Agenzia del Demanio, prevedendo espressamente:

a. il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;

b. la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1. Alle concessioni disciplinate dal presente articolo non si applica, pertanto, il divieto di cui all'*articolo 5, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 296 del 13 settembre 2005* <sup>(43)</sup>.

6. Per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni di cui al presente articolo, i beni medesimi possono essere affidati a terzi ai sensi dell'articolo 143 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al *decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163*, in quanto compatibile <sup>(44)</sup>.

(39) Comma così modificato dalla lettera a) del comma 14 dell'art. 3, D.L. 6 luglio 2012, n. 95.

(40) Comma così modificato dalla lettera b) del comma 14 dell'art. 3, D.L. 6 luglio 2012, n. 95.

*(41) Comma così sostituito dalla lettera c) del comma 14 dell'art. 3, D.L. 6 luglio 2012, n. 95.*

*(42) Comma aggiunto dal comma 308 dell'art. 1, L. 24 dicembre 2012, n. 228, a decorrere dal 1° gennaio 2013, ai sensi di quanto disposto dall'art. 1, comma 561, della medesima legge n. 228/2012.*

*(43) Comma così sostituito dalla lettera d) del comma 14 dell'art. 3, D.L. 6 luglio 2012, n. 95.*

*(44) Articolo aggiunto dal comma 259 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2006, n. 296. Vedi, anche, l'art. 58, comma 6, D.L. 25 giugno 2008, n. 112*

## Normativa capitolo 5

**Legge 27 dicembre 2002, n. 289**

**Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2003).**

**Art. 84.** *Privatizzazione del patrimonio immobiliare delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici.*

1. Le regioni, le province, i comuni e gli altri enti locali sono autorizzati a costituire o a promuovere la costituzione, anche attraverso soggetti terzi, di più società a responsabilità limitata con capitale iniziale di 10.000 euro, aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione dei rispettivi patrimoni immobiliari.

2. Si applicano le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 4, 6 e 7 dell'articolo 2 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, in quanto compatibili. Ai fini delle imposte sui redditi, ai titoli emessi dalle società di cui al comma 1 si applica il trattamento stabilito all'articolo 6, comma 1, della legge 30 aprile 1999, n. 130.

3. I beni immobili individuati ai sensi dei commi 1 e 2 possono essere

trasferiti a titolo oneroso alle società costituite ai sensi del comma 1 con atto pubblico o scrittura privata autenticata, previa delibera dell'organo competente degli enti proprietari secondo il rispettivo ordinamento. La predetta delibera ha il contenuto previsto al comma 1 dell'articolo 3 del citato decreto-legge n. 351 del 2001. Gli onorari notarili relativi al trasferimento sono ridotti a un terzo.

4. L'inclusione dei beni nelle delibere di cui al comma 3 non modifica il regime giuridico, previsto dagli articoli 823 e 829, primo comma, del codice civile, dei beni demaniali trasferiti.

5. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai commi 2, 7, 9, 17, 18, secondo e terzo periodo e 19 dell'articolo 3 del citato decreto-legge n. 351 del 2001.

6. Le disposizioni di cui ai commi da 1 a 5 si applicano anche ai beni immobili degli enti pubblici strumentali di regioni, province, comuni ed altri enti locali che ne facciano richiesta all'ente territoriale di riferimento, e ai beni immobili delle aziende sanitarie locali e delle aziende ospedaliere. I predetti beni immobili sono trasferiti a titolo oneroso dagli enti proprietari ai rispettivi enti territoriali di riferimento mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata. Gli onorari notarili relativi al trasferimento sono ridotti a un terzo. Al trasferimento si applica la disposizione di cui al comma 6 dell'articolo 2 del citato decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351.

7. Gli enti territoriali di riferimento ai quali sono trasferiti i beni immobili ai sensi del comma 6 procedono alla realizzazione delle operazioni di cartolarizzazione in conformità alle disposizioni del presente articolo. Il prezzo per il trasferimento dei beni immobili è corrisposto agli enti i cui beni costituiscono oggetto delle operazioni di trasferimento.

8. Gli enti che intendono realizzare operazioni di cartolarizzazione ai sensi del presente articolo ne danno comunicazione preventiva al Ministero dell'economia e delle finanze.

9. All'articolo 15, comma 1, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e successive modificazioni, alla fine del primo periodo sono aggiunte le seguenti parole: «ovvero di altri crediti dello Stato e di altri enti pubblici».

10. La destinazione del ricavo delle operazioni di cartolarizzazione effettuate ai sensi del comma 9 è stabilita con le modalità previste ai sensi del comma 5 del citato articolo 15 della legge n. 448 del 1998.

**Decreto legge 25 settembre 2001, n. 351**

**Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare**

**Art. 1. Ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico.**

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, anche in funzione della formulazione del conto generale del patrimonio, di cui agli *articoli 5, comma 2, della legge 3 aprile 1997, n. 94*, e *14, comma 2, del decreto legislativo 7 agosto 1997, n. 279*, l'Agazia del demanio, con propri decreti dirigenziali, individua, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici pubblici, i singoli beni, distinguendo tra beni demaniali e beni facenti parte del patrimonio indisponibile e disponibile.

2. L'Agazia del demanio, con propri decreti dirigenziali, individua i beni degli enti pubblici non territoriali, i beni non strumentali in precedenza attribuiti a società a totale partecipazione pubblica, diretta o indiretta, riconosciuti di proprietà dello Stato, nonché i beni ubicati all'estero. L'individuazione dei beni degli enti pubblici e di quelli già attribuiti alle società suddette è effettuata anche sulla base di elenchi predisposti dagli stessi <sup>(3)</sup>.

3. I decreti di cui ai commi 1 e 2, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui ai commi 1 e 2, è ammesso ricorso amministrativo all'Agazia del demanio entro sessanta giorni dalla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, fermi gli altri rimedi di legge.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai beni di regioni,

province, comuni ed altri enti locali che ne facciano richiesta, nonché ai beni utilizzati per uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, con il consenso dei proprietari <sup>(5)</sup>.

6-bis. I beni immobili non più strumentali alla gestione caratteristica dell'impresa ferroviaria, di proprietà di Ferrovie dello Stato S.p.A. o delle società dalla stessa direttamente o indirettamente controllate, ai sensi dell'articolo 43 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e successive modificazioni, e dell'articolo 5 della legge 23 dicembre 1999, n. 488, nonché i beni acquisiti ad altro titolo, sono alienati e valorizzati da Ferrovie dello Stato S.p.A., o dalle società da essa controllate, direttamente o con le modalità di cui al presente decreto. Le alienazioni di cui al presente comma sono effettuate con esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà e di quelli attestanti la regolarità urbanistica, edilizia e fiscale degli stessi beni. Le previsioni di cui ai primi due periodi del presente comma, previa emanazione dei decreti previsti dal presente articolo, si applicano a tutte le società controllate direttamente o indirettamente dallo Stato al momento dell'alienazione e valorizzazione dei beni <sup>(6)</sup>.

6-ter. I beni immobili appartenenti a Ferrovie dello Stato Spa ed alle società dalla stessa direttamente o indirettamente integralmente controllate si presumono costruiti in conformità alla legge vigente al momento della loro edificazione. Indipendentemente dalle alienazioni di tali beni, Ferrovie dello Stato Spa e le società dalla stessa direttamente o indirettamente integralmente controllate, entro tre anni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, possono procedere all'ottenimento di documentazione che tenga luogo di quella attestante la regolarità urbanistica ed edilizia mancante, in continuità d'uso, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. Allo scopo, dette società possono proporre al comune nel cui territorio si trova l'immobile una dichiarazione sostitutiva della concessione allegando: a) dichiarazione resa ai sensi dell'articolo 47 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si rende la dichiarazione; b) quando l'opera su-

pera i 450 metri cubi una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite. Qualora l'opera sia stata in precedenza collaudata, tale certificazione non è necessaria se non è oggetto di richiesta motivata da parte del sindaco; c) denuncia in catasto dell'immobile e documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento; d) attestazione del versamento di una somma pari al 10 per cento di quella che sarebbe stata dovuta in base all'*Allegato 1 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 24 novembre 2003, n. 326*, per le opere di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico di cui al *decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*. La dichiarazione sostitutiva produce i medesimi effetti di una concessione in sanatoria, a meno che entro sessanta giorni dal suo deposito il comune non riscontri l'esistenza di un abuso non sanabile ai sensi delle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia e lo notifichi all'interessato. In nessun caso la dichiarazione sostitutiva potrà valere come una regolarizzazione degli abusi non sanabili ai sensi delle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Ai soggetti che acquistino detti immobili da Ferrovie dello Stato Spa e dalle società dalla stessa direttamente o indirettamente integralmente controllate è attribuita la stessa facoltà, ma la somma da corrispondere è pari al triplo di quella sopra indicata <sup>(7) (8)</sup>.

*6-quater.* Sui beni immobili non più strumentali alla gestione caratteristica dell'impresa ferroviaria, di proprietà di Ferrovie dello Stato spa o delle società dalla stessa direttamente o indirettamente controllate, che siano ubicati in aree naturali protette e in territori sottoposti a vincolo paesaggistico, in caso di alienazione degli stessi è riconosciuto il diritto di prelazione degli enti locali e degli altri soggetti pubblici gestori delle aree protette. I vincoli di destinazione urbanistica degli immobili e quelli peculiari relativi alla loro finalità di utilità pubblica sono parametri di valutazione per la stima del valore di vendita <sup>(9)</sup>.

(3) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

(5) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

*(6) Comma aggiunto dal comma 10 dell'art. 26, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, come modificato dalla relativa legge di conversione, e poi così modificato dal comma 277 dell'art. 1, L. 30 dicembre 2004, n. 311 e dal comma 81 dell'art. 2, D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, come modificato dalla relativa legge di conversione.*

*(7) Comma aggiunto dal comma 88 dell'art. 1, L. 23 dicembre 2005, n. 266. Peraltro, la Corte costituzionale, con sentenza 14-25 gennaio 2008, n. 9 (Gazz. Uff. 30 gennaio 2008, n. 5, Prima serie speciale), ha dichiarato l'illegittimità del citato comma 88.*

*(8) Il presente articolo era stato modificato, con l'aggiunta dei commi 6-quater e 6-quinquies, dall'art. 10, D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, soppresso dalla relativa legge di conversione.*

*(9) Comma aggiunto dal comma 265 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2006, n. 296.*

## **Art. 2. Privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.**

1. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato a costituire o a promuovere la costituzione, anche attraverso soggetti terzi, di più società a responsabilità limitata con capitale iniziale di 10.000 euro, aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli altri enti pubblici di cui all'articolo 1. Le società possono essere costituite anche con atto unilaterale del Ministero dell'economia e delle finanze; non si applicano in tale caso le disposizioni previste dall'articolo 2497, secondo comma, del codice civile. Delle obbligazioni nei confronti dei portatori dei titoli e dei concedenti i finanziamenti di cui al comma 2, nonché di ogni altro creditore nell'ambito di ciascuna operazione di cartolarizzazione, risponde esclusivamente il patrimonio separato con i beni e diritti di cui al comma 2. Il Ministro dell'economia e delle finanze riferisce al parlamento ogni 6 mesi, a decorrere dalla data di costituzione delle società di cui al presente comma, sui risultati economico-finanziari conseguiti <sup>(10)</sup>.

2. Le società costituite ai sensi del comma 1 effettuano le operazioni di cartolarizzazione, anche in più fasi, mediante l'emissione di titoli o l'assunzione di finanziamenti. Per ogni operazione sono individuati i beni immobili destinati al soddisfacimento dei diritti dei portatori dei titoli e dei concedenti i finanziamenti. I beni così individuati, nonché ogni altro

diritto acquisito nell'ambito dell'operazione di cartolarizzazione, dalle società ivi indicate nei confronti dello Stato e degli altri enti pubblici o di terzi, costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello delle società stesse e da quello relativo alle altre operazioni. Su ciascun patrimonio separato non sono ammesse azioni da parte di qualsiasi creditore diverso dai portatori dei titoli emessi dalle società ovvero dai concedenti i finanziamenti da esse reperiti.

3. Con i decreti di cui al comma 1 dell'articolo 3 sono disciplinati i casi in cui i titoli emessi e i finanziamenti reperiti dalle società di cui al comma 1 beneficiano in tutto o in parte della garanzia dello Stato e sono specificati i termini e le condizioni della stessa.

4. Alle società di cui al comma 1 si applicano le disposizioni contenute nel titolo V del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al *decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385*, ad esclusione dell'articolo 106, commi 2, 3, lettere b) e c), e 4, e dell'articolo 107, nonché le corrispondenti norme sanzionatorie previste dal titolo VIII del medesimo testo unico.

5. I titoli emessi dalle società di cui al comma 1 sono assimilati ai fini fiscali ai titoli di cui all'*articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601*, e si considerano emessi all'estero qualora siano ammessi a quotazione in almeno un mercato regolamentato estero ovvero ne sia previsto il collocamento anche sui mercati esteri. Gli interessi e altri proventi corrisposti in relazione ai finanziamenti effettuati da soggetti residenti in Stati o territori individuati dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze previsto dall'articolo 168-*bis* del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al *decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917*, e raccolti dalle società di cui al comma 1 ai fini delle operazioni di cartolarizzazione ivi indicate, non sono soggetti alle imposte sui redditi <sup>(11)</sup>.

6. Ciascun patrimonio separato di cui al comma 2 non è soggetto alle imposte sui redditi nè all'imposta regionale sulle attività produttive. Le

operazioni di cartolarizzazione di cui al comma 1 e tutti gli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni posti in essere per il perfezionamento delle stesse, nonché le formalità ad essi connesse, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto. Ai fini dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, i trasferimenti di beni immobili alle società costituite ai sensi del comma 1 non si considerano atti di alienazione. Soggetti passivi dell'imposta comunale sugli immobili sono i gestori individuati ai sensi del comma 1, lettera d), dell'articolo 3 per tutta la durata della gestione, nei limiti in cui l'imposta era dovuta prima del trasferimento di cui al comma 1 dell'articolo 3. Non si applica la ritenuta prevista dai commi 2 e 3 dell'*articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600*, sugli interessi ed altri proventi dei conti correnti bancari delle società di cui al comma 1. Sono escluse dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto le locazioni in favore di amministrazioni dello Stato, enti pubblici territoriali e altri soggetti pubblici <sup>(12)</sup>.

7. Si applicano le disposizioni della *legge 30 aprile 1999, n. 130*, per quanto compatibili. In deroga al comma 6 dell'articolo 2 della medesima legge, la riscossione dei crediti ceduti e dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare può essere svolta, oltre che dalle banche e dagli intermediari finanziari indicati nel citato comma 6, anche dallo Stato, dagli enti pubblici e dagli altri soggetti il cui intervento è previsto dalle disposizioni del presente decreto e dei decreti di cui al comma 1 dell'articolo 3. In tale caso le operazioni di riscossione non sono oggetto dell'obbligo di verifica di cui al medesimo comma 6 <sup>(13)</sup>.

(10) Comma così modificato dalla *legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410*.

(11) Comma così modificato prima dalla *legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410* e poi dal comma 86 dell'art. 1, L. 24 dicembre 2007, n. 244, con la decorrenza ed i limiti indicati nel comma 88 dello stesso articolo 1.

(12) Comma così modificato dalla *legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410*.

*(13) Per la privatizzazione del patrimonio immobiliare delle regioni, degli enti locali e degli altri enti pubblici vedi, anche, l'art. 84, L. 27 dicembre 2002, n. 289.*

**Art. 3. Modalità per la cessione degli immobili.**

1. I beni immobili individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere trasferiti a titolo oneroso alle società costituite ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale. L'inclusione nei decreti produce il passaggio dei beni al patrimonio disponibile. Con gli stessi decreti sono determinati:

a) il prezzo iniziale che le società corrispondono a titolo definitivo a fronte del trasferimento dei beni immobili e le modalità di pagamento dell'eventuale residuo, che può anche essere rappresentato da titoli;

b) le caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione che le società realizzano per finanziare il pagamento del prezzo. All'atto di ogni operazione di cartolarizzazione è nominato un rappresentante comune dei portatori dei titoli, il quale, oltre ai poteri stabiliti in sede di nomina a tutela dell'interesse dei portatori dei titoli, approva le modificazioni delle condizioni dell'operazione;

c) l'immissione delle società nel possesso dei beni immobili trasferiti;

d) la gestione dei beni immobili trasferiti e dei contratti accessori, da regolarsi in via convenzionale con criteri di remuneratività;

e) le modalità per la valorizzazione e la rivendita dei beni immobili trasferiti <sup>(14)</sup>.

*1-bis.* Per quanto concerne i beni immobili di enti pubblici soggetti a vigilanza di altro Ministero, i decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono adottati di concerto con il Ministro vigilante. Per i beni dello Stato di particolare valore artistico e storico i decreti del Ministro dell'economia e delle finanze sono adottati di concerto con il Ministro per i beni e le attività culturali <sup>(15)</sup>.

2. Fino alla rivendita dei beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1 i gestori degli stessi, individuati ai sensi del comma 1, lettera d), sono re-

sponsabili a tutti gli effetti ed a proprie spese per gli interventi necessari di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per l'adeguamento dei beni alla normativa vigente.

3. È riconosciuto in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale il diritto di opzione per l'acquisto, in forma individuale e a mezzo di mandato collettivo, al prezzo determinato secondo quanto disposto dai commi 7 e 8. Le modalità di esercizio dell'opzione sono determinate con i decreti di cui al comma 1. Sono confermate le agevolazioni di cui al comma 8 dell'*articolo 6 del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104*. Le medesime agevolazioni di cui al comma 8 dell'*articolo 6 del decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104*, sono estese ai conduttori delle unità ad uso residenziale trasferite alle società costituite ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 <sup>(16)</sup>.

3-bis. È riconosciuto in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale il diritto di opzione per l'acquisto in forma individuale, al prezzo determinato secondo quanto disposto dal comma 7. Le modalità di esercizio del diritto di opzione sono determinate con i decreti di cui al comma 1 <sup>(17)</sup>.

4. È riconosciuto il diritto dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale, con reddito familiare complessivo annuo lordo, determinato con le modalità previste dall'*articolo 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457*, e successive modificazioni, inferiore a 19.000 euro, al rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni, a decorrere dalla prima scadenza del contratto successiva al trasferimento dell'unità immobiliare alle società di cui al comma 1 dell'articolo 2, con applicazione del medesimo canone di locazione in atto alla data di scadenza del contratto. Per le famiglie con componenti ultrasessantacinquenni o con componenti disabili il limite del reddito familiare complessivo lordo, determinato con le modalità indicate nel periodo precedente, è pari a 22.000 euro. Nei casi previsti dai primi due periodi del presente comma, qualora l'originario contratto di locazione non sia stato formalmente rinnovato ma ricorra-

no comunque le condizioni previste dal primo periodo del comma 6, il rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni decorre dalla data, successiva al trasferimento dell'unità immobiliare alle società di cui al comma 1 dell'articolo 2, in cui sarebbe scaduto il contratto di locazione se fosse stato rinnovato. Per le unità immobiliari occupate da conduttori ultrasessantacinquenni o nel cui nucleo familiare siano compresi soggetti conviventi, legati da rapporti di coniugio o di parentela in linea retta, portatori di *handicap*, accertato ai sensi della *legge 5 febbraio 1992, n. 104*, è consentita l'alienazione della sola nuda proprietà, quando essi abbiano esercitato il diritto di opzione e prelazione di cui al comma 5 con riferimento al solo diritto di usufrutto <sup>(18)</sup>.

5. È riconosciuto il diritto di prelazione in favore dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale, delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale nonché in favore degli affittuari dei terreni, solo per il caso di vendita degli immobili ad un prezzo inferiore a quello di esercizio dell'opzione. Il diritto di prelazione eventualmente spettante ai sensi di legge ai conduttori delle singole unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale può essere esercitato unicamente nel caso di vendita frazionata degli immobili. La vendita si considera frazionata esclusivamente nel caso in cui ciascuna unità immobiliare sia offerta in vendita singolarmente a condizioni specificatamente riferite a tale unità. Il diritto di prelazione sussiste anche se la vendita frazionata è successiva ad un acquisto in blocco. I decreti di cui al comma 1 individuano, anche in deroga a quanto previsto dalla vigente normativa, gli adempimenti necessari al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti che ne sono titolari <sup>(19)</sup>.

6. I diritti dei conduttori e degli affittuari dei terreni sono riconosciuti se essi sono in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e sempre che non sia stata accertata l'irregolarità dell'affitto o della locazione. Sono inoltre riconosciuti i diritti dei conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale purché essi o gli altri membri conviventi del nucleo familiare non siano proprietari di altra abitazione adeguata alle esigenze

del nucleo familiare nel comune di residenza. I diritti di opzione e di prelazione spettano anche ai familiari conviventi, nonché agli eredi del conduttore con lui conviventi ed ai portieri degli stabili oggetto della vendita, in caso di eliminazione del servizio di portineria <sup>(20)</sup>.

7. Il prezzo di vendita degli immobili e delle unità immobiliari è determinato in ogni caso sulla base delle valutazioni correnti di mercato, prendendo a riferimento i prezzi effettivi di compravendite di immobili e unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe. I terreni e le unità immobiliari liberi ovvero i terreni e le unità immobiliari per i quali gli affittuari o i conduttori non hanno esercitato il diritto di opzione per l'acquisto, sono posti in vendita al miglior offerente individuato con procedura competitiva, le cui caratteristiche sono determinate dai decreti di cui al comma 1, fermo restando il diritto di prelazione di cui al comma 5 <sup>(21)</sup>.

*7-bis.* Ai conduttori delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale, nell'ipotesi di vendita in blocco, spetta il diritto di opzione all'acquisto a mezzo di mandato collettivo, a condizione che questo sia conferito dai conduttori che rappresentino il 100 per cento delle unità facenti parte del blocco oggetto di vendita. Il prezzo di acquisto è quello risultante all'esito della procedura competitiva. Le modalità ed i termini di esercizio del diritto di opzione stabilito dal presente comma sono determinati con i decreti di cui al comma 1 <sup>(22)</sup>.

8. Il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale, escluse quelle di pregio ai sensi del comma 13, offerte in opzione ai conduttori che acquistano in forma individuale è pari al prezzo di mercato delle stesse unità immobiliari libere diminuito del 30 per cento. Per i medesimi immobili è altresì confermato l'ulteriore abbattimento di prezzo, secondo i coefficienti in vigore, in favore esclusivamente dei conduttori che acquistano a mezzo di mandato collettivo unità immobiliari ad uso residenziale che rappresentano almeno l'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile, al netto di quelle libere. Per i medesimi immobili è concesso, in favore dei conduttori che acquistano a mezzo di mandato collettivo e rappresen-

tano almeno il 50 per cento, ma meno dell'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile al netto di quelle libere, un abbattimento del prezzo di cui al primo periodo fino a un massimo dell'8 per cento. Le modalità di applicazione degli abbattimenti di prezzo sono determinate con i decreti di cui al comma 1. Il prezzo di vendita dei terreni è pari al prezzo di mercato degli stessi immobili liberi, diminuito del 30 per cento. È riconosciuto agli affittuari il diritto di opzione per l'acquisto da esercitarsi con le modalità e nei termini di cui al comma 3 del presente articolo. Agli affittuari coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esercitano il diritto di opzione per l'acquisto, è concesso l'ulteriore abbattimento di prezzo secondo percentuali analoghe a quelle previste dal presente comma e determinate con i decreti di cui al comma 1. Gli affittuari che esercitano il diritto di opzione possono procedere all'acquisto dei terreni attraverso il regime di aiuto di Stato n. 110/2001, approvato dalla Commissione europea con decisione comunitaria n. SG (2001) D/288933 del 3 giugno 2001. Non si applicano alle operazioni fondiari attuate attraverso il regime di aiuto di Stato n. 110/2001 le disposizioni previste dall'*articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590*, e dall'*articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817*. Tali operazioni usufruiscono delle agevolazioni tributarie per la formazione e l'arrotondamento della proprietà contadina previste dalla *legge 6 agosto 1954, n. 604* <sup>(23)</sup>.

9. La determinazione esatta del prezzo di vendita di ciascun bene immobile e unità immobiliare, nonché l'espletamento, ove necessario, delle attività inerenti l'accatamento dei beni immobili trasferiti e la ricostruzione della documentazione ad essi relativa, possono essere affidati all'Agenzia del territorio e a società aventi particolare esperienza nel settore immobiliare, individuate con procedura competitiva, le cui caratteristiche sono determinate dai decreti di cui al comma 1.

10. I beni immobili degli enti previdenziali pubblici ricompresi nei programmi straordinari di dismissione di cui all'*articolo 7 del decreto-legge 28 marzo 1997, n. 79*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 28 maggio 1997, n. 140*, e successive modificazioni, che non sono stati aggiudicati alla data del 31 ottobre 2001, sono alienati con le modalità di cui al presente decreto <sup>(24)</sup>.

11. I beni immobili degli enti previdenziali pubblici, diversi da quelli di cui al comma 10 e che non sono stati venduti alla data del 31 ottobre 2001, sono alienati con le modalità di cui al presente decreto. La disposizione non si applica ai beni immobili ad uso prevalentemente strumentale. Il Ministro del lavoro e delle politiche sociali emana direttive agli enti previdenziali pubblici per l'unificazione dei rispettivi uffici, sedi e sportelli.

12. Il prezzo per il trasferimento dei beni immobili è corrisposto agli enti previdenziali titolari dei beni medesimi. Le relative disponibilità sono acquisite al bilancio per essere accreditate su conti di tesoreria vincolati intestati all'ente venditore; sulle giacenze è riconosciuto un interesse annuo al tasso fissato con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze. È abrogato il comma 3 dell'*articolo 2 della legge 23 dicembre 1999, n. 488*. La copertura delle riserve tecniche e delle riserve legali degli enti previdenziali pubblici vincolati a costituirle è realizzata anche utilizzando il corrispettivo di cui al comma 1, lettera a), e i proventi di cui all'articolo 4. Viene estesa all'INPDAI la facoltà di accesso alla Tesoreria centrale dello Stato per anticipazioni relative al fabbisogno finanziario delle gestioni previdenziali, ai sensi di quanto disposto dall'*articolo 16 della legge 12 agosto 1974, n. 370*, nonché dell'*articolo 35 della legge 23 dicembre 1998, n. 448* <sup>(25)</sup>.

13. Con i decreti di cui al comma 1, su proposta dell'Agenzia del territorio, sono individuati gli immobili di pregio. Si considerano comunque di pregio gli immobili situati nei centri storici urbani, ad eccezione di quelli individuati nei decreti di cui al comma 1, su proposta dell'Agenzia del territorio, che si trovano in stato di degrado e per i quali sono necessari interventi di restauro e di risanamento conservativo, ovvero di ristrutturazione edilizia <sup>(26)</sup>.

14. Sono nulli gli atti di disposizione degli immobili ad uso residenziale non di pregio ai sensi del comma 13 acquistati per effetto dell'esercizio del diritto di opzione e del diritto di prelazione prima che siano trascorsi cinque anni dalla data dell'acquisto <sup>(27)</sup>.

15. Ai fini della valorizzazione dei beni il Ministero dell'economia e delle finanze convoca una o più conferenze di servizi o promuove accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili individuati ai sensi dell'articolo 1. Con i decreti di cui al comma 1 sono stabiliti i criteri per l'assegnazione agli enti territoriali interessati dal procedimento di una quota, non inferiore al 5 per cento e non superiore al 15 per cento, del ricavato attribuibile alla rivendita degli immobili valorizzati <sup>(28)</sup>.

15-bis. Per la valorizzazione di cui al comma 15, l'Agenzia del demanio può individuare, d'intesa con gli enti territoriali interessati, una pluralità di beni immobili pubblici per i quali è attivato un processo di valorizzazione unico, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo locale. Per il finanziamento degli studi di fattibilità dei programmi facenti capo ai programmi unitari di valorizzazione dei beni demaniali per la promozione e lo sviluppo dei sistemi locali si provvede a valere sul capitolo relativo alle somme da attribuire all'Agenzia del demanio per l'acquisto dei beni immobili, per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare statale, nonché per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata. È elemento prioritario di individuazione, nell'ambito dei predetti programmi unitari, la suscettività di valorizzazione dei beni immobili pubblici mediante concessione d'uso o locazione, nonché l'allocatione di funzioni di interesse sociale, culturale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione, la promozione delle attività di solidarietà e per il sostegno alle politiche per i giovani, nonché per le pari opportunità <sup>(29)</sup>.

15-ter. [Nell'ambito dei processi di razionalizzazione dell'uso degli immobili pubblici ed al fine di adeguare l'assetto infrastrutturale delle Forze armate alle esigenze derivanti dall'adozione dello strumento professionale, il Ministero della difesa può individuare beni immobili di proprietà dello Stato mantenuti in uso al medesimo Dicastero per finalità istituzionali, suscettibili

di permuta di beni e di servizi con gli enti territoriali, con le società a partecipazione pubblica e con i soggetti privati. Le procedure di permuta sono effettuate dal Ministero della difesa, d'intesa con l'Agenzia del demanio, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile <sup>(30)</sup> <sup>(31)</sup>.

16. La pubblicazione dei decreti di cui al comma 1 produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile in favore della società beneficiaria del trasferimento. Si applica la disposizione di cui al comma 4 dell'articolo 1.

17. Il diritto di prelazione, eventualmente spettante a terzi sui beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1, non si applica al trasferimento ivi previsto e può essere esercitato all'atto della successiva rivendita dei beni da parte delle società. I trasferimenti di cui al comma 1 e le successive rivendite non sono soggetti alle autorizzazioni previste dal testo unico di cui al *decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490*, né a quanto disposto dal comma 113 dell'*articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662*, concernente il diritto di prelazione degli enti locali territoriali, e dall'*articolo 19 della legge 23 dicembre 1998, n. 448*, come modificato dall'*articolo 1 della legge 2 aprile 2001, n. 136*, concernente la proposizione di progetti di valorizzazione e gestione di beni immobili statali. Le amministrazioni dello Stato, gli enti pubblici territoriali e gli altri soggetti pubblici non possono in alcun caso rendersi acquirenti dei beni immobili di cui al presente decreto. Il divieto previsto nel terzo periodo del presente comma non si applica agli enti pubblici territoriali che intendono acquistare beni immobili ad uso non residenziale per destinarli a finalità istituzionali degli enti stessi <sup>(32)</sup>.

17-bis. Il medesimo divieto di cui al terzo periodo del comma 17 non si applica agli enti pubblici territoriali che intendono acquistare unità immobiliari residenziali poste in vendita ai sensi dell'articolo 3 che risultano libere ovvero per le quali non sia stato esercitato il diritto di opzione da parte dei conduttori che si trovano nelle condizioni di disagio economico di cui al comma 4, ai fini dell'assegnazione delle unità immobiliari ai predetti soggetti. Ai fini dell'acquisto di immobili di cui al comma 1, le regioni, i comuni e gli altri enti pubblici territoriali possono costituire so-

cietà per azioni, anche con la partecipazione di azionisti privati individuati tramite procedura di evidenza pubblica <sup>(33)</sup>.

18. Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti. Con i decreti di cui al comma 1 può essere disposta in favore delle società beneficiarie del trasferimento la garanzia di un valore minimo dei beni ad esse trasferiti e dei canoni di affitto o locazione <sup>(34)</sup>.

19. Per la rivendita dei beni immobili ad esse trasferiti, le società sono esonerate dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale. La garanzia per vizi e per evizione è a carico dello Stato ovvero dell'ente pubblico proprietario del bene prima del trasferimento a favore delle società. Le disposizioni di cui all'*articolo 2, comma 59, della legge 23 dicembre 1996, n. 662*, si applicano alle rivendite da parte delle società di tutti i beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1. Gli onorari notarili relativi alla vendita dei beni immobiliari di cui al presente articolo sono ridotti alla metà. La stessa riduzione si applica agli onorari notarili per la stipulazione di mutui collegati agli atti di vendita medesimi, anche fuori dalle ipotesi disciplinate dal testo unico di cui al *decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385*. In caso di cessione agli affittuari o ai conduttori detti onorari sono ridotti al 25 per cento. I notai, in occasione degli atti di rivendita, provvederanno a curare le formalità di trascrizione, di intavolazione e di voltura catastale relative ai provvedimenti e agli atti previsti dai commi 1 e 2 dell'articolo 1 e dai commi 1 e 1-*bis* del presente articolo se le stesse non siano state già eseguite <sup>(35)</sup>.

20. Le unità immobiliari definitivamente offerte in opzione entro il 26 settembre 2001 sono vendute, anche successivamente al 31 ottobre 2001, al prezzo e alle altre condizioni indicati nell'offerta. Le unità immobiliari, escluse quelle considerate di pregio ai sensi del comma 13, per le quali i conduttori, in assenza della citata offerta in opzione, abbiano manifestato

volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001 a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sono vendute al prezzo e alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data della predetta manifestazione di volontà di acquisto. Per gli acquisti in forma non individuale, l'ulteriore abbattimento di prezzo di cui al secondo periodo del comma 8 è confermato limitatamente ad acquisti di sole unità immobiliari optate e purché le stesse rappresentino almeno l'80 per cento delle unità residenziali complessive dell'immobile, al netto di quelle libere <sup>(36)</sup> <sup>(37)</sup> <sup>(38)</sup>.

*(14) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410. In attuazione di quanto disposto dal presente comma, vedi il D.M. 30 novembre 2001, il D.M. 18 dicembre 2001, i due D.M. 21 novembre 2002 e il D.M. 21 maggio 2009.*

*(15) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.*

*(16) Comma così modificato dal comma 1 dell'art. 26, D.L. 30 settembre 2003, n. 269. Vedi, anche, il comma 11-quinquies dello stesso articolo 26, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.*

*(17) Comma aggiunto dal comma 2 dell'art. 26, D.L. 30 settembre 2003, n. 269.*

*(18) Comma così modificato prima dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410, poi dall'art. 26, comma 2-bis, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione, ed infine dall'art. 1, comma 4-bis, D.L. 23 febbraio 2004, n. 41, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione. Vedi, anche, il comma 4-ter del citato articolo 1.*

*(19) Comma così modificato prima dal comma 4-bis dell'art. 9, D.L. 15 aprile 2002, n. 63 nel testo integrato dalla relativa legge di conversione e poi dal comma 3 dell'art. 26 e dal comma 1-bis dell'art. 28, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.*

*(20) Comma così modificato dall'art. 28, comma 1-bis, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione. Vedi, anche, l'art. 26, comma 11-quinquies, dello stesso decreto.*

*(21) Comma così modificato dall'art. 28, comma 1-bis, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.*

*(22) Comma aggiunto dal comma 4-bis dell'art. 9, D.L. 15 aprile 2002, n. 63 nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.*

*(23) Comma così modificato dal comma 4 dell'art. 26 e dall'art. 28, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, come modificato dalla relativa legge di conversione.*

*(24) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.*

## Il patrimonio immobiliare degli enti locali: strumenti

(25) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410.

(26) Comma così modificato prima dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410 e poi dai commi 5 e 6 dell'art. 26, D.L. 30 settembre 2003, n. 269. Con D.M. 31 luglio 2002 (Gazz. Uff. 14 agosto 2002, n. 190), corretto dal Comunicato 30 aprile 2007 (Gazz. Uff. 30 aprile 2007, n. 99), con D.M. 1° aprile 2003 (Gazz. Uff. 14 aprile 2003, n. 87), con D.M. 7 gennaio 2004 (Gazz. Uff. 19 marzo 2004, n. 66), con D.M. 16 settembre 2004 (Gazz. Uff. 27 settembre 2004, n. 227), con D.M. 16 settembre 2005 (Gazz. Uff. 23 settembre 2005, n. 222), corretto dal Comunicato 4 ottobre 2005 (Gazz. Uff. 4 ottobre 2005, n. 231) e con D.M. 13 aprile 2007 (Gazz. Uff. 11 maggio 2007, n. 108), sono stati individuati gli immobili di pregio di cui al presente comma. Il D.M. 14 maggio 2004 (Gazz. Uff. 28 maggio 2004, n. 124) ha decretato l'accoglimento dell'istanza di sospensione cautelare, riguardante il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, proposto da Giuseppe Morali, per l'annullamento, previa sospensione, del D.M. 1° aprile 2003 e del D.M. 31 luglio 2002, in materia di identificazione degli immobili di pregio.

(27) Comma così modificato prima dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410 e poi dal comma 7 dell'art. 26, D.L. 30 settembre 2003, n. 269.

(28) Vedi, anche, il comma 13 dell'art. 27 e il comma 1-bis dell'art. 29, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

(29) Comma aggiunto dal comma 262 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2006, n. 296.

(30) Comma aggiunto dal comma 262 dell'art. 1, L. 27 dicembre 2006, n. 296 e poi così modificato dal comma 2 dell'art. 14-bis, D.L. 25 giugno 2008, n. 112, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

(31) Comma abrogato l'art. 2268, comma 1, n. 1001), D.Lgs. 15 marzo 2010, n. 66, a decorrere dal 9 ottobre 2010, ai sensi di quanto disposto dall'art. 2272, comma 1 del medesimo D.Lgs. n. 66/2010.

(32) Comma così modificato dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410. Vedi, anche, il comma 13 dell'art. 27 e il comma 1-bis dell'art. 29, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione.

(33) Comma aggiunto dal comma 8 dell'art. 26, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, come modificato dalla relativa legge di conversione.

(34) Comma così modificato prima dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410 e poi dall'art. 28, comma 1-bis, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione. Per l'interpretazione autentica del presente comma, vedi l'art. 11-quinquies, D.L. 30 settembre 2005, n. 203, aggiunto dalla relativa legge di conversione.

(35) Comma così modificato prima dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410 e poi dall'art. 28, comma 1-bis, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, nel testo integrato dalla relativa legge di conversione. Per l'interpretazione autentica del presente comma, vedi l'art. 11-quinquies, D.L. 30 settembre 2005, n. 203, aggiunto dalla relativa legge di conversione.

*(36) Comma prima sostituito dalla legge di conversione 23 novembre 2001, n. 410 e poi così modificato dal comma 9 dell'art. 26, D.L. 30 settembre 2003, n. 269 e dal comma 134 dell'art. 3, L. 24 dicembre 2003, n. 350. Vedi, anche, il D.L. 23 febbraio 2004, n. 41.*

*(37) Vedi, anche, l'art. 7-bis, D.L. 30 settembre 2005, n. 203, aggiunto dalla relativa legge di conversione. Il presente articolo era stato modificato, con l'aggiunta del comma 17-bis, dall'art. 5, D.L. 25 gennaio 2002, n. 4, non convertito in legge e, con l'aggiunta dei commi 15-bis, 15-ter e 15-quater, dall'art. 2, D.L. 9 maggio 2003, n. 102, non convertito in legge.*

*(38) La Corte costituzionale, con ordinanza 13-15 gennaio 2003, n. 2 (Gazz. Uff. 22 gennaio 2003, n. 3, 1ª Serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale dell'art. 3, D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni, in legge 23 novembre 2001, n. 410, sollevata in riferimento agli artt. 3 e 47, secondo comma, della Costituzione.*

Il patrimonio immobiliare degli enti locali: strumenti

**Legge 30 aprile 1999, n. 130**

**Disposizioni sulla cartolarizzazione dei crediti**

**Art. 6. Disposizioni fiscali e di bilancio.**

1. Ai fini delle imposte sui redditi, ai titoli indicati nell'articolo 5 si applica lo stesso trattamento stabilito per obbligazioni emesse dalle società per azioni con azioni negoziate in mercati regolamentati italiani e per titoli simili, ivi compreso il trattamento previsto dal decreto legislativo 1° aprile 1996, n. 239.

## Normativa capitolo 6

**Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163**

**Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/C**

### **Art. 3** *Definizioni*

15-*bis*.1. Il «contratto di disponibilità» è il contratto mediante il quale sono affidate, a rischio e a spesa dell'affidatario, la costruzione e la messa a disposizione a favore dell'amministrazione aggiudicatrice di un'opera di proprietà privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio, a fronte di un corrispettivo. Si intende per messa a disposizione l'onere assunto a proprio rischio dall'affidatario di assicurare all'amministrazione aggiudicatrice la costante fruibilità dell'opera, nel rispetto dei parametri di funzionalità previsti dal contratto, garantendo allo scopo la perfetta manutenzione e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti.

### **Art. 160-ter** *Contratto di disponibilità.*

1. L'affidatario del contratto di disponibilità è retribuito con i seguenti corrispettivi, soggetti ad adeguamento monetario secondo le previsioni del contratto:

- a) un canone di disponibilità, da versare soltanto in corrispondenza

alla effettiva disponibilità dell'opera; il canone è proporzionalmente ridotto o annullato nei periodi di ridotta o nulla disponibilità della stessa per manutenzione, vizi o qualsiasi motivo non rientrante tra i rischi a carico dell'amministrazione aggiudicatrice ai sensi del comma 3;

b) l'eventuale riconoscimento di un contributo in corso d'opera, comunque non superiore al cinquanta per cento del costo di costruzione dell'opera, in caso di trasferimento della proprietà dell'opera all'amministrazione aggiudicatrice;

c) un eventuale prezzo di trasferimento, parametrato, in relazione ai canoni già versati e all'eventuale contributo in corso d'opera di cui alla precedente lettera b), al valore di mercato residuo dell'opera, da corrispondere, al termine del contratto, in caso di trasferimento della proprietà dell'opera all'amministrazione aggiudicatrice.

2. L'affidatario assume il rischio della costruzione e della gestione tecnica dell'opera per il periodo di messa a disposizione dell'amministrazione aggiudicatrice. Il contratto determina le modalità di ripartizione dei rischi tra le parti, che possono comportare variazioni dei corrispettivi dovuti per gli eventi incidenti sul progetto, sulla realizzazione o sulla gestione tecnica dell'opera, derivanti dal sopravvenire di norme o provvedimenti cogenti di pubbliche autorità. Salvo diversa determinazione contrattuale e fermo restando quanto previsto dal comma 5, i rischi sulla costruzione e gestione tecnica dell'opera derivanti da mancato o ritardato rilascio di autorizzazioni, pareri, nulla osta e ogni altro atto di natura amministrativa sono a carico del soggetto aggiudicatore <sup>(365)</sup>.

3. Il bando di gara è pubblicato con le modalità di cui all'articolo 66 ovvero di cui all'articolo 122, secondo l'importo del contratto, ponendo a base di gara un capitolato prestazionale, predisposto dall'amministrazione aggiudicatrice, che indica, in dettaglio, le caratteristiche tecniche e funzionali che deve assicurare l'opera costruita e le modalità per determinare la riduzione del canone di disponibilità, nei limiti di cui al comma 6. Le offerte devono contenere un progetto preliminare rispondente alle caratteristiche indicate nel capitolato prestazionale e sono corredate dalla garan-

zia di cui all'articolo 75; il soggetto aggiudicatario è tenuto a prestare la cauzione definitiva di cui all'articolo 113. Dalla data di inizio della messa a disposizione da parte dell'affidatario è dovuta una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla messa a disposizione dell'opera, da prestarsi nella misura del dieci per cento del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'articolo 113; la mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale. L'amministrazione aggiudicatrice valuta le offerte presentate con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'articolo 83. Il bando indica i criteri, secondo l'ordine di importanza loro attribuita, in base ai quali si procede alla valutazione comparativa tra le diverse offerte. Gli oneri connessi agli eventuali espropri sono considerati nel quadro economico degli investimenti e finanziati nell'ambito del contratto di disponibilità.

4. Al contratto di disponibilità si applicano le disposizioni previste dal presente codice in materia di requisiti generali di partecipazione alle procedure di affidamento e di qualificazione degli operatori economici.

5. Il progetto definitivo, il progetto esecutivo e le eventuali varianti in corso d'opera sono redatti a cura dell'affidatario; l'affidatario ha la facoltà di introdurre le eventuali varianti finalizzate ad una maggiore economicità di costruzione o gestione, nel rispetto del capitolato prestazionale e delle norme e provvedimenti di pubbliche autorità vigenti e sopravvenuti; il progetto definitivo, il progetto esecutivo e le varianti in corso d'opera sono ad ogni effetto approvati dall'affidatario, previa comunicazione all'amministrazione aggiudicatrice e, ove prescritto, alle terze autorità competenti. Il rischio della mancata o ritardata approvazione da parte di terze autorità competenti della progettazione e delle eventuali varianti è a carico dell'affidatario. L'amministrazione aggiudicatrice può attribuire all'affidatario il ruolo di autorità espropriante ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (366).

6. L'attività di collaudo, posta in capo alla stazione appaltante, verifica la

realizzazione dell'opera al fine di accertare il puntuale rispetto del capitolato prestazionale e delle norme e disposizioni cogenti e può proporre all'amministrazione aggiudicatrice, a questi soli fini, modificazioni, varianti e rifacimento di lavori eseguiti ovvero, sempre che siano assicurate le caratteristiche funzionali essenziali, la riduzione del canone di disponibilità. Il contratto individua, anche a salvaguardia degli enti finanziatori, il limite di riduzione del canone di disponibilità superato il quale il contratto è risolto. L'adempimento degli impegni dell'amministrazione aggiudicatrice resta in ogni caso condizionato al positivo controllo della realizzazione dell'opera ed alla messa a disposizione della stessa secondo le modalità previste dal contratto di disponibilità.

7. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle infrastrutture di cui alla parte II, titolo III, capo IV. In tal caso l'approvazione dei progetti avviene secondo le procedure previste agli articoli 165 e seguenti <sup>(367)</sup>.

*(365) Comma così modificato dalla lettera a) del comma 1 dell'art. 4-bis, D.L. 22 giugno 2012, n. 83, aggiunto dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 134, con i limiti di applicabilità previsti dal comma 2 dello stesso art. 4-bis.*

*(366) Comma così modificato dalla lettera b) del comma 1 dell'art. 4-bis, D.L. 22 giugno 2012, n. 83, aggiunto dalla legge di conversione 7 agosto 2012, n. 134.*

*(367) Articolo aggiunto dalla lettera d) del comma 1 dell'art. 44, D.L. 24 gennaio 2012, n. 1, come modificato dalla legge di conversione 24 marzo 2012, n. 27.*

## Normativa capitolo 7

**Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163**

**Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/C**

**Art. 160-bis.** *Locazione finanziaria di opere pubbliche o di pubblica utilità.*

1. Per la realizzazione, l'acquisizione ed il completamento di opere pubbliche o di pubblica utilità i committenti tenuti all'applicazione del presente codice possono avvalersi anche del contratto di locazione finanziaria, che costituisce appalto pubblico di lavori, salvo che questi ultimi abbiano un carattere meramente accessorio rispetto all'oggetto principale del contratto medesimo <sup>(360)</sup>.

2. Nei casi di cui al comma 1, il bando, ferme le altre indicazioni previste dal presente codice, determina i requisiti soggettivi, funzionali, economici, tecnico-realizzativi ed organizzativi di partecipazione, le caratteristiche tecniche ed estetiche dell'opera, i costi, i tempi e le garanzie dell'operazione, nonché i parametri di valutazione tecnica ed economico-finanziaria dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

3. L'offerente di cui al comma 2 può essere anche una associazione temporanea costituita dal soggetto finanziatore e dal soggetto realizzatore,

responsabili, ciascuno, in relazione alla specifica obbligazione assunta, ovvero un contraente generale. In caso di fallimento, inadempimento o sopravvenienza di qualsiasi causa impeditiva all'adempimento dell'obbligazione da parte di uno dei due soggetti costituenti l'associazione temporanea di imprese, l'altro può sostituirlo, con l'assenso del committente, con altro soggetto avente medesimi requisiti e caratteristiche.

4. L'adempimento degli impegni della stazione appaltante resta in ogni caso condizionato al positivo controllo della realizzazione ed alla eventuale gestione funzionale dell'opera secondo le modalità previste <sup>(361)</sup>.

4-bis. Il soggetto finanziatore, autorizzato ai sensi del *decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385*, e successive modificazioni, deve dimostrare alla stazione appaltante che dispone, se del caso avvalendosi delle capacità di altri soggetti, anche in associazione temporanea con un soggetto realizzatore, dei mezzi necessari ad eseguire l'appalto. Nel caso in cui l'offerente sia un contraente generale, di cui all'articolo 162, comma 1, lettera g), esso può partecipare anche ad affidamenti relativi alla realizzazione, all'acquisizione ed al completamento di opere pubbliche o di pubblica utilità non disciplinati dalla parte II, titolo III, capo IV, se in possesso dei requisiti determinati dal bando o avvalendosi delle capacità di altri soggetti <sup>(362)</sup>.

4-ter. La stazione appaltante pone a base di gara un progetto di livello almeno preliminare. L'aggiudicatario provvede alla predisposizione dei successivi livelli progettuali ed all'esecuzione dell'opera <sup>(363)</sup>.

4-quater. L'opera oggetto del contratto di locazione finanziaria può seguire il regime di opera pubblica ai fini urbanistici, edilizi ed espropriativi; l'opera può essere realizzata su area nella disponibilità dell'aggiudicatario <sup>(364)</sup>.

*(360) Comma così modificato dal n. 1) della lettera nn) del comma 1 dell'art. 2, D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152 (Gazz. Uff. 2 ottobre 2008, n. 231, S.O.).*

*(361) Articolo aggiunto dalla lettera pp) del comma 1 dell'art. 2, D.Lgs. 31 luglio 2007, n. 113.*

*(362) Comma aggiunto dal n. 2) della lettera nn) del comma 1 dell'art. 2, D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152 (Gazz. Uff. 2 ottobre 2008, n. 231, S.O.).*

*(363) Comma aggiunto dal n. 2) della lettera nn) del comma 1 dell'art. 2, D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152 (Gazz. Uff. 2 ottobre 2008, n. 231, S.O.).*

*(364) Comma aggiunto dal n. 2) della lettera nn) del comma 1 dell'art. 2, D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152 (Gazz. Uff. 2 ottobre 2008, n. 231, S.O.).*

## Normativa capitolo 8

### **Convenzione de L'Aja del 1 luglio 1985**

#### **Traduzione proposta dall'Associazione "Il *trust* in Italia"**

### **Convenzione relativa alla legge applicabile ai trust ed al loro riconoscimento**

(resa esecutiva in Italia con L. 16 ottobre 1989 n. 364, entrata in vigore il 1 gennaio 1992)

Gli Stati firmatari della presente Convenzione,

considerando che il *trust* è un istituto peculiare creato dai tribunali di equità dei paesi della *Common Law*, adottato da altri paesi con alcune modifiche,

hanno convenuto di stabilire disposizioni comuni relative alla legge applicabile ai trust e di risolvere i problemi più importanti relativi al loro riconoscimento;

hanno deciso di stipulare a tal fine una Convenzione e di adottare le seguenti disposizioni:

## **CAPITOLO I - Campo di applicazione**

### **Art. 1**

La presente Convenzione determina la legge applicabile ai *trust* e ne regola il riconoscimento.

### **Art. 2**

Ai fini della presente Convenzione, per *trust* s'intendono i rapporti giuridici istituiti da una persona, il disponente - con atto tra vivi o *mortis causa* - qualora dei beni siano stati posti sotto il controllo di un trustee nell'interesse di un beneficiario o per un fine determinato.

Il trust è caratterizzato dai seguenti elementi:

- a) I beni in *trust* costituiscono una massa distinta e non sono parte del patrimonio del *trustee*;
- b) I beni in *trust* sono intestati al *trustee* o ad un altro soggetto per conto del *trustee*;
- c) Il *trustee* è investito del potere e onerato dell'obbligo, di cui deve rendere conto, di amministrare, gestire o disporre dei beni in conformità alle disposizioni del *trust* e secondo le norme imposte dalla legge al *trustee*.

Il fatto che il disponente conservi alcuni diritti e facoltà o che il *trustee* abbia alcuni diritti in qualità di beneficiario non è necessariamente incompatibile con l'esistenza di un *trust*.

### **Art. 3**

La Convenzione si applica ai soli *trust* istituiti volontariamente e provati per iscritto.

### **Art. 4**

La Convenzione non si applica alle questioni preliminari relative alla validità dei testamenti o di altri atti giuridici in virtù dei quali dei beni sono trasferiti al *trustee*.

**Art. 5**

La Convenzione non si applica qualora la legge specificata al capitolo II non preveda l'istituto del *trust* o la categoria di *trust* in questione.

**CAPITOLO II - Legge applicabile****Art. 6**

Il *trust* è regolato dalla legge scelta dal disponente. La scelta deve essere espressa oppure risultare dalle disposizioni dell'atto che istituisce il *trust* o ne fornisce la prova, interpretate se necessario alla luce delle circostanze del caso.

Qualora la legge scelta in applicazione al precedente comma non preveda l'istituto del *trust* o la categoria del *trust* in questione, tale scelta è senza effetto e verrà applicata la legge di cui all'art. 7.

**Art. 7**

Qualora non sia stata scelta alcuna legge, il *trust* sarà regolato dalla legge con la quale ha collegamenti più stretti.

Per determinare la legge con la quale il *trust* ha collegamenti più stretti, si fa riferimento in particolare:

- a) al luogo di amministrazione del *trust* designato dal disponente;
- b) alla ubicazione dei beni in *trust*;
- c) alla residenza o domicilio del *trustee*;
- d) allo scopo del *trust* e al luogo ove esso deve essere realizzato.

**Art. 8**

La legge determinata dagli articoli 6 o 7 disciplina la validità, l'interpretazione, gli effetti e l'amministrazione del *trust*.

In particolare tale legge disciplina:

Il patrimonio immobiliare degli enti locali: strumenti

- a) la nomina, le dimissioni e la revoca dei *trustee*, la capacità di esercitare l'ufficio di *trustee* e la trasmissione delle funzioni di *trustee*;
- b) i diritti e obblighi tra gli stessi *trustee*;
- c) il diritto del *trustee* di delegare in tutto o in parte l'adempimento dei suoi obblighi o l'esercizio dei suoi poteri;
- d) il potere del *trustee* di amministrare e di disporre dei beni in *trust*, di darli in garanzia e di acquisire nuovi beni;
- e) il potere del *trustee* di effettuare investimenti;
- f) i limiti relativi alla durata del *trust* e i poteri di accantonare il reddito del *trust*;
- g) i rapporti tra *trustee* e beneficiari, compresa la responsabilità personale del *trustee* nei confronti di questi ultimi;
- h) la modifica o la cessazione del *trust*;
- i) la distribuzione dei beni in *trust*;
- j) l'obbligo del *trustee* di rendere conto della sua gestione.

#### **Art. 9**

In applicazione del presente capitolo aspetti del *trust* suscettibili di essere regolati a parte, quali quelli relativi alla sua amministrazione, possono essere disciplinati da una legge diversa.

#### **Art. 10**

La legge applicabile alla validità del *trust* disciplina la possibilità di sostituire detta legge o la legge applicabile ad un elemento del *trust* idoneo ad essere regolato a parte da una legge diversa.

### **CAPITOLO III - Riconoscimento**

#### **Art. 11**

Un *trust* istituito in conformità alla legge determinata in base al capitolo precedente sarà riconosciuto come *trust*.

Tale riconoscimento implica, quanto meno, che i beni in *trust* rimangano distinti dal patrimonio personale del *trustee*, che il *trustee* abbia la capacità

di agire ed essere convenuto in giudizio, di comparire, in qualità di *trustee*, davanti a notai o altre persone che rappresentino un'autorità pubblica.

Nella misura in cui la legge applicabile lo richieda o lo preveda, tale riconoscimento implica in particolare:

- a) che i creditori personali del *trustee* non possano rivalersi sui beni in *trust*;
- b) che i beni in *trust* siano segregati rispetto al patrimonio del *trustee* in caso di insolvenza di quest'ultimo o di suo fallimento;
- c) che i beni in *trust* non rientrano nel regime matrimoniale o nella successione del *trustee*;
- d) che la rivendicazione dei beni in *trust* sia permessa nella misura in cui il *trustee*, violando le obbligazioni risultanti dal *trust*, abbia confuso i beni in *trust* con i propri o ne abbia disposto. Tuttavia, i diritti ed obblighi di un terzo possessore dei beni sono disciplinati dalla legge applicabile in base alle norme di conflitto del foro.

#### **Art. 12**

Il *trustee* che desidera registrare beni mobili o immobili o i titoli relativi a tali beni, sarà abilitato a richiedere l'iscrizione nella sua qualità di *trustee* o in qualsiasi altro modo che riveli l'esistenza del *trust*, a meno che ciò sia vietato dalla legge dello Stato nella quale la registrazione deve aver luogo ovvero incompatibile con essa.

#### **Art. 13**

Nessuno Stato è tenuto a riconoscere un *trust* i cui elementi significativi, ad eccezione della scelta della legge applicabile, del luogo di amministrazione o della residenza abituale del *trustee*, siano collegati più strettamente alla legge di Stati che non riconoscono l'istituto del *trust* o la categoria del *trust* in questione.

#### **Art. 14**

La Convenzione non costituisce ostacolo all'applicazione di norme di legge maggiormente favorevoli al riconoscimento del *trust*.

## **CAPITOLO IV - Disposizioni generali**

### **Art. 15**

La Convenzione non costituisce ostacolo all'applicazione delle disposizioni della legge designata dalle norme del foro sul conflitto di leggi quando con un atto volontario non si possa derogare ad esse, in particolare nelle seguenti materie:

- a) protezione dei minori e degli incapaci;
- b) effetti personali e patrimoniali del matrimonio;
- c) testamenti e devoluzione ereditaria, in particolare la successione necessaria;
- d) trasferimento della proprietà e le garanzie reali;
- e) protezione dei creditori in caso di insolvenza;
- f) protezione dei terzi in buona fede.

Qualora le disposizioni del precedente paragrafo siano di ostacolo al riconoscimento del *trust*, il giudice cercherà di attuare gli scopi del *trust* in altro modo.

### **Art. 16**

La Convenzione non pregiudica l'applicazione di quelle norme della legge del foro la cui applicazione si impone anche alle situazioni internazionali qualunque sia la legge designata dalle norme di conflitto.

In via eccezionale si può attribuire efficacia alle norme di un altro Stato il quale presenti un collegamento sufficientemente stretto con l'oggetto della controversia.

Ogni Stato contraente potrà dichiarare, con riserva, di non voler applicare la disposizione del secondo comma del presente articolo.

### **Art. 17**

Ai sensi della Convenzione, il termine "legge" indica le norme di legge in vigore in uno Stato ad esclusione delle norme sui conflitti di legge.

**Art. 18**

Le disposizioni della Convenzione possono essere disattese qualora la loro applicazione sia manifestamente contraria all'ordine pubblico.

**Art. 19**

La Convenzione non deroga alla competenza degli Stati in materia fiscale.

**Art. 20**

Ogni Stato contraente può in ogni momento dichiarare che le disposizioni della Convenzione saranno estese ai trust dichiarati da provvedimenti giudiziari.

Tale dichiarazione dovrà essere notificata al Ministero degli Affari Esteri del Regno dei Paesi Bassi ed entrerà in vigore dal giorno del ricevimento di tale notificazione.

L'articolo 31 è applicabile per analogia al ritiro di tale dichiarazione.

**Art. 21**

Ogni Stato contraente potrà riservarsi il diritto di applicare le disposizioni del capitolo III ai soli trust la cui validità sia disciplinata dalla legge di uno Stato contraente.

**Art. 22**

La Convenzione si applica ai trust a prescindere dalla loro data di istituzione.

Tuttavia, uno Stato contraente potrà riservarsi il diritto di non applicare la Convenzione ad un trust istituito anteriormente all'entrata in vigore della Convenzione per tale Stato.

**Art. 23**

Ai fini dell'individuazione della legge applicabile ai sensi della Convenzione, qualora uno Stato comprenda più unità territoriali, ciascuna con

proprie norme sul *trust*, ogni riferimento alla legge di tale Stato sarà considerato relativo alla legge in vigore nell'unità territoriale stessa.

**Art. 24**

Uno Stato all'interno del quale diverse unità territoriali hanno proprie norme di legge in materia di trust non è tenuto ad applicare la Convenzione ai conflitti di legge che riguardino unicamente queste unità territoriali.

**Art. 25**

La Convenzione non deroga a strumenti internazionali di cui uno Stato contraente è o sarà parte e che contengono disposizioni sulle materie disciplinate dalla presente Convenzione.

**CAPITOLO V - Clausole finali**

**Art. 26**

Ogni Stato, al momento della firma, ratifica, accettazione, approvazione o adesione o al momento della dichiarazione resa ai sensi dell'articolo 29 potrà esprimere le riserve previste agli articoli 16, 21, e 22.

Nessun'altra riserva sarà ammessa.

Ogni Stato contraente potrà, in ogni momento, ritirare la riserva espressa; l'effetto di tale riserva cesserà il primo giorno del terzo mese seguente la notificazione del ritiro.

**Art. 27**

La Convenzione è aperta all'adesione di tutti gli Stati membri della Conferenza dell'Aja di diritto internazionale privato al momento della sua quindicesima sessione.

La Convenzione sarà ratificata, accettata, o approvata e gli strumenti per la ratifica, l'accettazione o approvazione saranno depositati presso il Ministero degli Affari Esteri del Regno dei Paesi Bassi.

**Art. 28**

Ogni altro Stato potrà aderire alla Convenzione dopo la sua entrata in vigore in virtù dell'articolo 30 comma 1.

Lo strumento di adesione sarà depositato presso il Ministero degli Affari Esteri del Regno dei Paesi Bassi.

L'adesione avrà effetto solo per quanto riguarda i rapporti tra lo Stato aderente e gli Stati contraenti che non avranno sollevato obiezioni alla succitata adesione nei dodici mesi successivi alla ricezione della notificazione di cui all'articolo 32.

Una tale obiezione potrà essere ugualmente sollevata da parte di qualsiasi Stato membro al momento della ratifica, accettazione, o approvazione della Convenzione, successiva all'adesione. Queste obiezioni saranno notificate al Ministero degli Affari Esteri del Regno dei Paesi Bassi.

**Art. 29**

Uno Stato che comprende due o più unità territoriali nelle quali vengono applicate differenti norme giuridiche potrà, al momento della firma, ratifica, accettazione, approvazione o adesione, dichiarare che la presente Convenzione si applicherà a tutte le sue unità territoriali o solamente ad una o più di queste, e potrà in ogni momento modificare detta dichiarazione formulando una nuova dichiarazione.

Tali dichiarazioni saranno notificate al Ministero degli Affari Esteri del Regno dei Paesi Bassi e indicheranno espressamente le unità territoriali alle quali la Convenzione si applica.

Se uno Stato non emette dichiarazioni ai sensi di quest'articolo, la Convenzione si applica a tutte le unità territoriali di detto Stato.

### **Art. 30**

La Convenzione entrerà in vigore il primo giorno del terzo mese seguente il deposito del terzo strumento di ratifica, accettazione o approvazione previsto dall'articolo 27.

In seguito, la Convenzione entrerà in vigore:

- a) per ogni Stato che la ratifichi, l'accetti o l'approvi successivamente, il primo giorno del terzo mese seguente il deposito del suo strumento di ratifica, accettazione o approvazione.
- b) per ogni Stato aderente, il primo giorno del terzo mese seguente la scadenza del termine di cui all'articolo 28.
- c) per le unità territoriali alle quali la Convenzione è stata estesa in conformità all'articolo 29, il primo giorno del terzo mese seguente la notificazione di cui al detto articolo.

### **Art. 31**

Ogni Stato contraente potrà denunciare la presente Convenzione mediante notificazione formale per iscritto indirizzata al Ministero degli Affari Esteri del Regno dei Paesi Bassi, depositario della Convenzione.

La denuncia produrrà effetto il primo giorno del mese successivo alla scadenza del periodo di sei mesi dalla data di ricevimento della notificazione da parte del depositario o alla diversa data successiva specificata nella notificazione.

### **Art. 32**

Il Ministero degli Affari Esteri del Regno dei Paesi Bassi notificherà agli Stati membri della Conferenza, nonché agli Stati che vi avranno aderito, in conformità alle disposizioni dell'articolo 28:

- a) le firme e le ratifiche, le accettazioni e le approvazioni di cui all'articolo 27;
- b) la data alla quale la Convenzione entrerà in vigore in conformità alle disposizioni dell'articolo 30;
- c) le adesioni e le obiezioni alle adesioni di cui all'articolo 28;

- d) le estensioni di cui all'articolo 29;
- e) le dichiarazioni di cui all'articolo 20;
- f) le riserve o i diritti di riserva di cui all'articolo 26;
- g) le denunce di cui all'articolo 31.

In fede di che, i sottoscritti, debitamente autorizzati, hanno firmato la presente Convenzione.

Fatto a L'Aja, il 1 luglio 1985, in francese ed inglese, i due testi facenti ugualmente fede, in un unico esemplare che sarà depositato negli archivi del Governo del Regno dei Paesi Bassi, e di cui una copia autenticata sarà consegnata, per le vie diplomatiche, a ciascuno Stato membro della Conferenza de l'Aja di diritto internazionale privato al momento della sua quindicesima sessione.

**Legge 27 dicembre 2006, n. 296**

**Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)**

**Articolo 1, comma 74 - Soggettività passiva tributaria del *Trust*.**

**Art. 74.** All'articolo 73 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1:

1) alle lettere b) e c), dopo le parole: «dalle società,» sono inserite le seguenti: «nonché i *trust*,»;

2) alla lettera d), dopo le parole: «di ogni tipo,» sono inserite le seguenti: «compresi i *trust*,»;

b) al comma 2, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Nei casi in cui i beneficiari del *trust* siano individuati, i redditi conseguiti dal *trust* sono imputati in ogni caso ai beneficiari in proporzione alla quota di partecipazione individuata nell'atto di costituzione del *trust* o in altri documenti successivi ovvero, in mancanza, in parti uguali»;

c) al comma 3, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: «Si considerano altresì residenti nel territorio dello Stato, salvo prova contraria, i *trust* e gli istituti aventi analogo contenuto istituiti in Paesi diversi da quelli indicati nel decreto del Ministro delle finanze 4 settembre 1996, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 220 del 19 settembre 1996, e successive modificazioni, in cui almeno uno dei disponenti ed almeno uno dei beneficiari del *trust* siano fiscalmente residenti nel territorio dello Stato. Si considerano, inoltre, residenti nel territorio dello Stato i *trust* istituiti in uno Stato diverso da quelli indicati nel citato decreto del Ministro delle finanze 4 settembre 1996, quando, successivamente alla loro costituzione, un soggetto residente nel territorio dello Stato effettui in favore del *trust* un'attribuzione che importi il trasferimento di proprietà di beni immobili o la costituzione o il trasferimento di diritti reali immobiliari, anche per quote, nonché vincoli di destinazione sugli stessi».

**Articolo 1, comma 75 - Inclusione, tra i redditi di capitale, dei redditi imputati al beneficiario del trust.**

**Art. 75.** All'articolo 44, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al *decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917*, dopo la lettera *g-quinquies*) è inserita la seguente:

«*g-sexies*) i redditi imputati al beneficiario di trust ai sensi dell'articolo 73, comma 2, anche se non residenti;

**Articolo 1, comma 76 - Obbligo di tenuta delle scritture contabili per i trust.**

**Art. 76.** All'articolo 13 del *decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600*, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo comma, lettera b), dopo le parole: «persone giuridiche,» sono inserite le seguenti: «nonché i *trust*,»;

b) al secondo comma, lettera g), dopo le parole: «persone giuridiche,» sono inserite le seguenti: «nonché i *trust*,».

Progetto grafico: BACKUP comunicazione, Roma  
Giuliano Vittori, Pasquale Cimaroli, Claudia Pacelli  
[www.backup.it](http://www.backup.it)

Finito di stampare nel mese di giugno 2013

## **iFEL Fondazione ANCI**

**Istituto per la Finanza  
e l'Economia Locale**

Piazza San Lorenzo in Lucina 26

00186 Roma

Tel. 06.688161

Fax 06.68816268

e-mail: [info@fondazioneifel.it](mailto:info@fondazioneifel.it)

[www.fondazioneifel.it](http://www.fondazioneifel.it)