

CIRCOLARE IV/PS/30800

Presidenti degli Enti previdenziali di cui al d. lg.s n. 104/96

Roma, 10 aprile 2000

e p.c

Al Ministero del Tesoro, del Bilancio e P.E.
Dipartimento tesoro
Consiglio degli Esperti

**Direzione Generale della
Previdenza e Assistenza sociale**

All'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti
previdenziali

Loro Sedi

**OGGETTO: Art.6 del D.lgs. n. 104/1996. Principi e modalità di attuazione della vendita in blocco o
frazionata nei piani di dismissione ordinari.**

Nell'intento di procedere sollecitamente all'attuazione del processo di dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali pubblici, sia favorendo le vendite in blocco e sia garantendo il pieno rispetto dei diritti dei conduttori che esercitano o meno il diritto di prelazione/opzione, così come previsto dall'art. 6 del D. Lgs. n° 104/96 e dalle circolari di questo Ministero n° 6/4PS/31573 del 26 Agosto 1999 e n° 6/4PS/31583 del 31 Agosto 1999, si forniscono i seguenti ulteriori indirizzi e chiarimenti:

1. Principi

1.1 Il diritto spettante ai conduttori

Il D. Lgs. n° 104/96, all'art. 6, commi 5 e 6, definisce il diritto spettante ai conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale degli Enti previdenziali pubblici sia come prelazione (comma 5) e sia come opzione (comma 6). Trattandosi di istituti giuridici formalmente e sostanzialmente diversi, si precisa che il diritto spettante ai conduttori nei piani di dismissione ordinaria è da definirsi più propriamente come opzione legale, condizionata all'inserimento della unità immobiliare nei suddetti piani e alla puntuale definizione delle principali clausole contrattuali da comunicare ai conduttori per l'esercizio dell'opzione stessa, e da perfezionare con l'accettazione scritta da parte del conduttore. Diversamente, nel piano straordinario di dismissione, previsto dalla Legge n° 140/97 e successive modificazioni e integrazioni, l'attribuzione, in sede convenzionale, di un diritto speciale alla maggioranza dei conduttori (analogamente a quanto già stabilito dalle circolari su richiamate) è da ritenersi più propriamente un diritto di prelazione legale, essendo i beni alienabili solo attraverso procedure competitive che prevedono per i conduttori una preferenza rispetto agli altri concorrenti.

1.2 Vendita in blocco

Il concetto di vendita in blocco non indica esclusivamente la fattispecie in cui oggetto del contratto di compravendita sia un edificio nel suo complesso (cielo – terra), ma può, comunque, riguardare anche solo una parte dello stesso. Esenziale per configurare la vendita di un blocco è che l'alienazione abbia ad oggetto tutte le unità immobiliari dell'edificio che siano nella titolarità dell'Ente proprietario e che lo stesso intende alienare (ad es.: tutte le unità immobiliari; solo quelle ad uso residenziale; solo quelle ad uso diverso; etc.). L'obiettivo perseguito è quello di evitare che, a seguito di vendita frazionata, residuino unità immobiliari cosiddette marginali per le quali resterebbero a carico degli Enti oneri gestionali di diversa natura non voluti o desiderati (es.: gestione dei rapporti contrattuali, partecipazione ad assemblee condominiali, spese condominiali a carico del proprietario, etc.).

Nell'ipotesi in cui le unità immobiliari da dismettere si trovino all'interno di comprensori formati da più edifici, il blocco può riguardare le unità immobiliari ubicate nei singoli edifici o nella totalità degli edifici diversi dello stesso comprensorio.

La percentuale di abbattimento del prezzo nella vendita in blocco, di seguito puntualmente articolata, trova nel vantaggio finanziario e nel definitivo sgravio di oneri gestionali ed economici per l'Ente la sue uniche giustificazioni. Per questi motivi, gli Enti devono sollecitare le più diverse forme di auto-organizzazione da parte dei conduttori che consentano l'acquisto collettivo del blocco di unità immobiliari (v. esemplificazioni al successivo paragrafo 3).

E', comunque, nella piena autonomia dei conduttori auto-organizzarsi nelle forme più diverse (es: mandato collettivo).

Tutto ciò premesso, si precisa che l'acquisto in blocco da parte dei conduttori si profila sia nel caso di accolto delle unità immobiliari non optate – da considerarsi operante quando almeno la metà più uno dei conduttori del blocco, come sopra definito, abbia esercitato il diritto di opzione per la propria unità immobiliare – sia quando tutti i conduttori del blocco abbiano optato per l'unità immobiliare loro locata. In quest'ultimo caso, per far operare l'abbattimento percentuale previsto per il blocco, è necessario che gli stessi esercitino il diritto di opzione collettivamente, versando complessivamente una caparra confirmatoria quantificata nell'ordine del 5% del valore finale del blocco. L'acquisto collettivo del blocco può riguardare anche solo una parte del complesso delle unità immobiliari poste in vendita, mentre la rimanente parte viene acquistata singolarmente dai conduttori, come avviene nel caso in cui in un complesso costituito da 10 unità immobiliari, tre conduttori preferiscono acquistare individualmente, mentre gli altri sette collettivamente: solo agli ultimi sette si applicherà l'ulteriore riduzione prevista per la vendita in blocco. Infatti, il soggetto collettivo permette un'accelerazione delle procedure di vendita del complesso delle unità immobiliari che l'ente ha deciso di dismettere e garantisce che non resteranno unità immobiliari inoptate.

E' opportuno che l'atto con il quale si promette di trasferire o si trasferiscono le unità immobiliari dell'intero complesso ai singoli intestatari sia unico.

L'accordo, invece, delle unità immobiliari non optate da parte della metà più uno dei conduttori che abbiano esercitato il diritto di opzione può convivere, all'interno dello stesso complesso, con acquisti individuali. Infatti, coloro che eserciteranno l'opzione collettiva potranno anche accollarsi solo la parte rimanente, in quanto solo una parte delle residue unità immobiliari risulta non optata nemmeno individualmente. Esemplificativamente, si pensi ad un complesso costituito da 10 unità immobiliari in cui due conduttori vogliono acquistare individualmente, mentre sette inquilini sono disposti a farsi carico anche della rimanente unità immobiliare occupata, ma non optata dal conduttore. In questo caso, l'ulteriore riduzione, rappresentata dal coefficiente di blocco (CB), si applicherà a tutti gli otto alloggi.

2.Determinazione del prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale non di pregio e ad uso diverso

La determinazione esatta del prezzo di vendita delle unità immobiliari per le quali i conduttori abbiano esercitato il diritto di opzione, in forma individuale o collettiva, dipende da una serie di fattori che si possono tassativamente così elencare:

- a) prezzo di mercato libero dell'unità (PML);
- b) stato (libera o occupata);
- c) destinazione d'uso (residenziale o diverso);
- d) diritto trasferito (proprietà, nuda proprietà o usufrutto);
- e) modalità della vendita (frazionata o in blocco);
- f) parametro (P) per la determinazione del coefficiente di blocco (CB).

Particolare importanza, tra i fattori su elencati, assume la determinazione del coefficiente di blocco (CB) che dovrà essere strumento incentivante per l'attuazione in tempi rapidi del processo di dismissione. Il suddetto coefficiente è stato quantificato dal Comitato tecnico di valutazione, istituito con decreto del Ministro del Lavoro, e dall'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali, nella misura variabile dal 10% al 15%, secondo la seguente articolazione:

fino a 10 unità immobiliari - 10
 da 11 a 15 unità immobiliari - 11
 da 16 a 20 unità immobiliari - 12
 da 21 a 25 unità immobiliari - 13
 da 26 a 30 unità immobiliari - 14
 oltre 30 unità immobiliari - 15

Determinata la banda di oscillazione del coefficiente di blocco e la sua puntuale articolazione, si chiariscono le diverse ipotesi di determinazione dei prezzi di vendita.

Il prezzo di vendita delle **unità immobiliari ad uso residenziale libere** è quello di mercato libero (PML). Tuttavia, se le medesime vengono acquistate collettivamente in blocco, il prezzo così determinato subisce l'abbattimento percentuale previsto per lo stesso (CB).

Il prezzo delle **unità immobiliari ad uso residenziale occupate** si ottiene sottraendo la percentuale del 30% al prezzo di mercato libero (PML), quando si procede all'acquisto frazionato. Al prezzo risultante da tale riduzione percentuale, si applica l'ulteriore abbattimento percentuale (CB) nel caso di vendita dell'intero blocco.

Il prezzo delle **unità immobiliari ad uso diverso libere** è quello del mercato libero (PML) nel caso di vendita frazionata, al quale si sottrae la percentuale (CB) quando l'unità sia venduta nel blocco.

Il prezzo, invece, delle **unità immobiliari ad uso diverso occupate** si ottiene con il metodo reddituale. Tale prezzo è funzione del reddito attuale scontato per il tempo durante il quale sarà vigente il contratto in corso e del reddito potenziale successivamente ottenibile. Pertanto:

$$Vm = \frac{\mathring{a}^t_1 Ra}{(1+0,06)^t} + \frac{VA}{(1+0,06)^{t+1}}$$

dove:

Vm = valore di mercato attuale (prezzo)

Ra = reddito annuo lordo da locazione attuale

t = tempo per il quale sarà vigente Ra

RA = reddito annuo lordo teoricamente ricavabile con una nuova locazione a partire dal tempo t+1, stimato da un tecnico valutatore

VA = valore di mercato dell'immobile con reddito RA (VA=RA/0,06)

Il prezzo così calcolato subirà l'ulteriore abbattimento percentuale (CB) quando tale unità sia venduta nel blocco.

Nei casi in cui ricorrono le ipotesi di trasferimento della **nuda proprietà** di un'**unità immobiliare ad uso residenziale occupata** da un ultrasessantacinquenne, il prezzo si ottiene come segue:

$$Vnp = \frac{PML}{(1+r)^n}$$

dove:

V_{np} = valore della nuda proprietà

PML = prezzo di mercato libero

r = rapporto fra il canone annuo e il prezzo di mercato

n = anni di vita residua statisticamente probabile dell'usufruttuario o dell'occupante sulla base delle tavole di mortalità per sesso ed età dell'ISTAT

Anche in questo caso, oltre il 30% di riduzione, quando il diritto reale parziale è acquistato in blocco, il prezzo della nuda proprietà subirà l'abbattimento percentuale rappresentato dal coefficiente di blocco (CB).

Infine, quando si procede alla costituzione del diritto di **usufrutto a favore del conduttore**

ultrasessantacinquenne, il prezzo si ottiene sottraendo al prezzo di mercato libero (PML) il valore della nuda proprietà (V_{np}) così come sopra determinato, su cui si applica la riduzione del 30%. Quando l'usufrutto è costituito contemporaneamente alla vendita in blocco della nuda proprietà, il prezzo dell'usufrutto subirà l'abbattimento percentuale del coefficiente di blocco (CB), per incentivare la costituzione in capo al relativo conduttore.

3. Forme di esercizio collettivo del diritto di opzione

L'esercizio collettivo del diritto di opzione da parte dei conduttori, come già indicato, mira a velocizzare il processo di dismissione e a stabilire per la parte acquirente le articolate procedure di trasferimento della proprietà, sollevando immediatamente l'Ente alienante dagli oneri gestionali ed economici connessi alla vendita frazionata.

Sotto tale aspetto, devono essere ritenute praticabili tutte le forme di auto - organizzazione dei conduttori.

La opzione collettiva deve essere intesa unicamente come lo strumento che permette la vendita in blocco ai conduttori. A titolo puramente esemplificativo, si indicano le diverse forme attraverso le quali si attua il trasferimento dell'intero blocco, a seguito dell'esercizio collettivo dell'opzione:

- a. tutti i conduttori procedono alla costituzione di una cooperativa;
- b. tutti i conduttori del blocco si associano ad una cooperativa di abitazione già esistente, come si evince dall'art. 2, comma 5, lett. a), della Legge n° 488/99;
- c. tutti i conduttori del blocco procedono alla costituzione di una società;
- d. tutti i conduttori prelazionano collettivamente l'intero blocco, senza la partecipazione o costituzione di alcun organismo (ad esempio, mediante anche semplice mandato collettivo), con il trasferimento di tutte le singole unità immobiliari in capo ai conduttori opzionari;
- e. almeno la metà più uno dei conduttori opta collettivamente per l'intero blocco, accollandosi anche le unità immobiliari non optate dai conduttori occupanti. Queste ultime possono, nel pieno rispetto delle garanzie per i conduttori, essere intestate ad un organismo collettivo quale una comunione, una cooperativa, una società o altro. Anche le unità immobiliari occupate dai conduttori che abbiano esercitato il diritto di opzione possono essere intestate ad un organismo collettivo.

La scelta della forma di opzione collettiva e della costituzione dell'eventuale organismo di gestione deve essere rimessa interamente agli acquirenti, dipendendo la stessa da motivi di opportunità e da conseguenti costi fiscali non a carico dell'Ente alienante.

4. Mutui

Ai fini della concessione delle agevolazione a favore dei conduttori, previste dall'art. 6, commi 8 e 9, del D. Lgs. n° 104/96, sui mutui fondiari (accollo di una quota - parte degli interessi passivi, piano di rateizzazione del debito e entità dell'anticipo), si precisa che gli Enti alienanti devono tener conto sempre della situazione soggettiva dell'occupante l'unità immobiliare, in termini di reddito e di composizione del nucleo familiare. Ne consegue che, in caso di opzione collettiva, con accolto delle unità immobiliari non vendibili ai conduttori occupanti, saranno le condizioni soggettive di questi ultimi a determinare la concessione o meno delle suddette agevolazioni, condizioni che dovranno essere debitamente documentate all'Ente dagli acquirenti del blocco.

L'importo del mutuo per acquisto collettivo delle unità non opzionate può essere costituito dalla somma della quota agevolata, sulla base di quanto previsto nell'art. 6, commi 7 e 8 del D. Lgvo 104/96, e di quella non agevolata, proporzionalmente al valore delle unità immobiliari nelle due situazioni soggettive degli eventuali occupanti.

Si precisa che hanno diritto alle agevolazioni sia l'acquirente in blocco anche della nuda proprietà che l'usufruttuario ultrasessantacinquenne.

Inoltre, si sottolinea che la scelta di chi debba risultare formalmente mutuatario, nel caso di acquisto del blocco, è demandata ai rapporti tra gli acquirenti e la banca erogatrice del mutuo, potendo essere, alternativamente, tutti i singoli conduttori, un rappresentante degli stessi o il rappresentante legale dell'organismo collettivo.

Al fine di attivare le più efficaci sinergie, con separata direttiva, codesti Enti verranno invitati ad aderire ad uno schema di convenzione aperta che regolamenta efficacemente i rapporti tra gli enti previdenziali e le banche.

5. Usufrutto

Nel caso in cui i conduttori ultrasessantacinquenni non esercitino il diritto di opzione in forma individuale o collettiva, gli Enti, come prescrive l'art. 6, comma 5, del D. Lgs. n° 104/96, possono alienare (o conferire) la sola nuda proprietà della unità immobiliare. La lettera G) della predetta circolare del 26 Agosto 1999, inoltre, aggiunge che "l'ultrasessantacinquenne può conservare il titolo di conduttore o convertirlo in quello di usufruttuario, con i relativi vincoli e vantaggi".

Ciò premesso, si precisa che gli Enti devono evitare, fin dove possibile, l'alienazione della nuda proprietà con riserva di usufrutto a loro favore, ciò infatti frustrerebbe i fondamenti della vendita del blocco. Per questo motivo, anche in previsione dei casi rientranti nella fattispecie, si consiglia di procedere, dopo aver sondato la disponibilità del conduttore, alla vendita della nuda proprietà contemporaneamente alla costituzione del diritto di usufrutto a favore dell'ultrasessantacinquenne. Il pagamento per l'acquisto dell'usufrutto, come sopra determinato, potrà avvenire *una tantum* ovvero mediante una rateizzazione commisurata al canone di locazione in essere alla data della stipula.

Il divieto di alienazione previsto dall'articolo 6, comma 10 del decreto legislativo n. 104/96, trova applicazione anche per il diritto di usufrutto.

Gli Enti alienanti devono individuare immediatamente i casi in cui gli attuali conduttori ultrasessantacinquenni manifestino la propensione a rendersi usufruttuari delle unità immobiliari da loro occupate, per permettere che la costituzione dell'usufrutto possa avvenire contestualmente alla eventuale vendita del blocco.

In questo modo l'Ente alienante, da una parte, si solleva immediatamente dal peso fiscale che viene a gravare sull'usufruttuario e, dall'altra, gestirà semplicemente un credito.

IL MINISTRO