

LEGGE REGIONALE 27 febbraio 2004, n. 5

Valorizzazione dei beni immobili della Regione Veneto e utilizzazione delle risorse mediante cartolarizzazione.

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta regionale

promulga

la seguente legge regionale:

Art. 1

Finalità

1. La Regione, nell'ambito delle proprie finalità volte allo sviluppo economico e sociale del territorio ed al fine di migliorare la gestione del proprio patrimonio immobiliare e valorizzarne il rendimento, promuove la costituzione di un fondo comune di investimento immobiliare chiuso, di seguito chiamato fondo, o di società veicolo con apporto di beni immobiliari di proprietà della Regione o di enti e società da essa controllati comprese le aziende ULSS e ospedaliere e con l'esclusione delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER) provinciali.

2. La Regione può procedere al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1 anche mediante il trasferimento di parte degli immobili di proprietà della Regione ad una o più società veicolo aventi per oggetto esclusivo la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione di parte del patrimonio immobiliare della Regione. Alle operazioni di cartolarizzazione degli immobili di proprietà della Regione, si applicano per quanto compatibili le disposizioni della legge 23 novembre 2001, n. 410 "Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare" e della legge 30 aprile 1999, n. 130 "Disposizioni sulla cartolarizzazione dei crediti". I conferimenti sono estesi anche ai beni immobiliari conferiti da Comuni, Province e Consorzi esistenti nel territorio veneto.

3. Possono partecipare al fondo i soggetti che apportino esclusivamente denaro in misura complessivamente non inferiore al dieci per cento del valore del fondo stesso.

Art. 2

Individuazione dei beni immobili

1. Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge la Giunta regionale provvede ad emanare un bando per il conferimento del seguente incarico:

a) inventariare tutto il patrimonio immobiliare della Regione del Veneto;

b) procedere alla stima e redazione della relativa perizia dei beni di cui alla lettera a) con esclusione dei beni di cui all'articolo 3;

c) svolgere tutte le attività propedeutiche e strumentali alla strutturazione ed al completamento dell'operazione in questione, incluse tra l'altro la definizione delle modalità di trasferimento dei beni immobili al fondo oppure alla società veicolo;

d) definire e strutturare la più efficiente strategia di finanziamento dell'acquisto degli immobili da parte della società veicolo o del fondo e le modalità di vendita e valorizzazione degli immobili che la società o il fondo dovrà perseguire in modo da massimizzare i proventi ottenibili dall'intera operazione da parte della Regione Veneto.

2. La Giunta regionale trasmette al Consiglio regionale una specifica relazione nella quale viene dato conto degli esiti delle operazioni di cui al comma 1 e, successivamente individua, sentita la Commissione consiliare competente, i beni da conferire al fondo o da alienare alla società veicolo.

3. I beni e/o i diritti reali immobiliari conferiti al fondo devono essere in misura non inferiore al cinquantuno per cento del fondo stesso. Nel caso di società veicolo le quote della società sono detenute dalla Regione al 100 per cento, per il tramite della Veneto Sviluppo S.p.A..

Art. 3

Beni immobili esclusi dal conferimento

1. Sono esclusi dal conferimento:

a) i beni immobili culturali e ambientali vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352" e successive modificazioni;

b) i beni immobili di proprietà delle aziende ULSS ed ospedaliere utilizzati per servizi sanitari e socio sanitari;

c) i beni immobili funzionali all'attività istituzionale della Regione e degli enti e società dalla stessa controllati;

d) gli edifici addetti ad attività religiosa o di culto.

Art. 4

Fondo regionale - Fondo Immobiliare Pubblico (FIP)

1. Il fondo è promosso da una società di gestione del risparmio (SGR) costituita o scelta ai sensi dell'articolo 6, nel rispetto della normativa in materia di società di gestione del risparmio e di fondi immobiliari.

Art. 5

Società veicolo

1. Ai sensi della presente legge si considerano società veicolo le società di cui all'articolo 84, comma 1 della legge

27 dicembre 2002, n. 289 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2003)”.

2. La proposta di atto costitutivo e/o di statuto è preventivamente sottoposta al parere della competente Commissione consiliare che si esprime nel termine di trenta giorni.

Art. 6

Società di gestione del risparmio (SGR)

1. Per gli adempimenti di cui alla presente legge, la Giunta regionale del Veneto, per il tramite della Veneto Sviluppo S.p.A., è autorizzata alla costituzione ovvero alla scelta di una società di gestione del risparmio (SGR), con lo scopo di promuovere e costituire il fondo immobiliare, al fine di ottimizzare la gestione del risparmio immobiliare della Regione del Veneto o a costituire la società veicolo di cui all'articolo 5, per il tramite della Veneto Sviluppo.

2. Nel caso di costituzione della società di gestione del risparmio (SGR), la Veneto Sviluppo S.p.A. avvia la procedura per il rilascio dell'autorizzazione della Banca d'Italia e della Consob e cura ogni altro adempimento, compresa l'individuazione dei partner finanziari e bancari.

3. Entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale autorizza la Veneto Sviluppo S.p.A. a promuovere e a costituire la SGR e/o la società veicolo di cui ai commi 1 e 2, utilizzando le risorse stanziare all'articolo 8.

Art. 7

Emissione prestito obbligazionario

1. La Giunta regionale è autorizzata ad emettere prestiti obbligazionari convertibili in quote di FIP sino a concorrenza del valore dei beni conferiti, in base alle disposizioni di cui all'articolo 35 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 “Misure di razionalizzazione della finanza pubblica” e successive modifiche.

2. Le somme di cui al comma 1, nonché i proventi distribuiti dal fondo sono utilizzate per investimenti e/o riduzione del debito complessivo ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali” e successive modifiche.

Art. 8

Norma finanziaria

1. Agli oneri finanziari derivanti dall'applicazione della presente legge si provvede per le spese correnti quantificate in euro 465.000,00, mediante lo stanziamento presente nel bilancio di previsione 2004 sull'u.p.b. U0021 “Gestione dei beni mobili”, mentre per le spese di investimento di cui all'articolo 6, per euro 465.000,00 mediante lo stanziamento iscritto nel bilancio di previsione 2004 sull'u.p.b. U0025 “Beni e opere immobiliari”.

Art. 9

Dichiarazione d'urgenza

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 44 dello Statuto ed entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione veneta. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione veneta.

Venezia, 27 febbraio 2004

Galan

INDICE

- Art. 1 - Finalità
- Art. 2 - Individuazione dei beni immobili
- Art. 3 - Beni immobili esclusi dal conferimento
- Art. 4 - Fondo regionale - Fondo Immobiliare Pubblico (FIP)
- Art. 5 - Società veicolo
- Art. 6 - Società di gestione del risparmio (SGR)
- Art. 7 - Emissione prestito obbligazionario
- Art. 8 - Norma finanziaria
- Art. 9 - Dichiarazione d'urgenza

Dati informativi concernenti la legge regionale 27 febbraio 2004, n. 5

Il presente elaborato ha carattere meramente informativo, per cui è sprovvisto di qualsiasi valenza vincolante o di carattere interpretativo.

Pertanto, si declina ogni responsabilità conseguente a eventuali errori contenuti nei singoli elaborati o che potessero derivare da indicazioni non conformi ai testi di riferimento.

Per comodità del lettore e per facilitare la ricerca dei contenuti della legge regionale qui di seguito sono pubblicati a cura del direttore:

- 1 - Procedimento di formazione
- 2 - Relazione al Consiglio regionale
- 3 - Note agli articoli
- 4 - Struttura di riferimento

1. Procedimento di formazione

- La proposta di legge è stata presentata al Consiglio regionale in data 9 ottobre 2001, dove ha acquisito il n. 194 del registro dei progetti di legge su iniziativa dei Consiglieri Zigiotto, Marangon, Qualarsa, Ballin, Bazzoni, Peloso, Sernagiotto, Rossi, Dalle Fratte, Padrin, Degani, Gerolimetto, De Boni, Fiorin, Mazzon, Pasqualetto, Tesserin, Fontana e Cadornin ;

- Il progetto di legge è stato assegnato alla 1ª commissione consiliare;

- La 1ª commissione consiliare ha completato l'esame del progetto di legge in data 30 gennaio 2004;

- Il Consiglio regionale, su relazione del consigliere Iles Braghetto, ha esaminato e approvato il progetto di legge con deliberazione legislativa 12 febbraio 2004, n. 1689.

2. Relazione al Consiglio regionale

Signor Presidente, colleghi consiglieri, i fondi immobiliari sono strumenti finanziari che consentono di collocare, sul mercato del risparmio, proprietà immobiliari nella forma di quote con accesso diretto al mercato dei risparmiatori.

La normativa vigente consente, anche agli enti pubblici, di istituire Fondi immobiliari pubblici (FIP). Proprio in attuazione di tali disposizioni la Regione Veneto, con il presente progetto di legge, procede alla costituzione di un fondo immobiliare chiuso cui conferire beni immobili di proprietà della Regione, di altri enti o società collegate. In alternativa, altro strumento finanziario utilizzabile è la società veicolo, di cui all'articolo 84 legge n. 289/2002, avente per oggetto esclusivo la realizzazione di uno o più operazioni di cartolarizzazione.

Questa proposta di legge si inserisce in un grande quadro nazionale che incentiva e regola con trattamenti fiscali molto convenienti l'istituzione di tali fondi con apporti pubblici o privati.

Il testo tende sostanzialmente a concludere l'iter di dismissione o privatizzazione di parte del patrimonio della Regione con alcune cautele legate all'individuazione dei beni da non dismettere che sono sostanzialmente gli immobili con valore storico culturale, gli immobili in uso alle attività ospedaliere, gli immobili che rivestono particolari funzioni al servizio dell'istituzione regionale.

Si procede in quattro fasi:

- la prima per inventariare l'intero patrimonio della Regione, censirlo e darne un valore peritale di mercato;

- la seconda consiste nella creazione di una società o di un fondo cui poter conferire gli immobili, gestirli professionalmente e svolgere tutte le funzioni che possono valorizzare il patrimonio immobiliare della Regione;

- la terza per individuare nell'ambito del patrimonio quali immobili possono essere adatti al conferimento e ad una eventuale dismissione;

- la quarta per procedere alla cartolarizzazione incassando perciò anticipatamente un controvalore che la Regione potrà utilizza-

re da subito per i propri investimenti sul territorio.

Completate le quattro fasi la Regione dovrebbe ottenere il risultato di valorizzare un patrimonio che allo stato attuale è a rendimento 0%..

Con la cartolarizzazione si ricevono dal mercato le risorse necessarie per generare nuovi investimenti e si restituisce quanto ricevuto con la vendita di immobili che verranno ceduti solo dopo una loro valorizzazione a 10 o 15 anni. Tale operazione sfrutterà l'aumento dei prezzi del mercato immobiliare e la valorizzazione che la gestione professionale potrà dare alle proprietà regionali.

La restituzione potrà essere largamente inferiore rispetto al futuro valore di vendita generando ulteriori risorse per i Veneti.

Lo strumento in esame consente inoltre l'emissione di prestiti obbligazionari da parte della Regione, garantiti dal valore del fondo stesso.

Anche tali risorse possono essere destinate all'investimento o alla riduzione del debito.

La Prima Commissione, nella seduta in data 30 gennaio scorso, ha approvato a maggioranza la proposta di legge oggi in esame con i voti favorevoli dei colleghi dei gruppi consiliari FI (con delega AN), CDU-PPE (con delega Liga Veneta-Lega Nord-Padania), mentre hanno dichiarato di esprimere la loro posizione direttamente in questa sede i colleghi del gruppo consiliare Insieme per il Veneto-la Margherita.

3. Note agli articoli

Nota all'articolo 5

- Il testo dell'art. 84 della legge n. 289/2002 è il seguente:

“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."

Nota all'articolo 7

- Il testo dell'art. 35 della legge n. 724/1994 è il seguente:

"35. Emissione di titoli obbligazionari da parte di enti territoriali.

1. Le province, i comuni e le unioni di comuni, le città metropolitane e i comuni di cui agli articoli 17 e seguenti della legge 8 giugno 1990, n. 142, le comunità montane, i consorzi tra enti locali territoriali e le regioni possono deliberare l'emissione di prestiti obbligazionari destinati esclusivamente al finanziamento degli investimenti. Per le regioni resta ferma la disciplina di cui all'articolo 10 della legge 16 maggio 1970, n. 281, come modificato dall'articolo 9 della legge 26 aprile 1982, n. 181. È fatto divieto di emettere prestiti obbligazionari per finanziare spese di parte corrente. Le unioni di comuni, le comunità montane e i consorzi tra enti locali devono richiedere agli enti locali territoriali, che ne fanno parte, l'autorizzazione all'emissione dei prestiti obbligazionari. L'autorizzazione si intende negata qualora non sia espressamente

concessa entro novanta giorni dalla richiesta. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 46 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modificazioni ed integrazioni. Il costo del monitoraggio previsto nel predetto articolo 46 sarà a totale carico dell'ente emittente.

2. L'emissione dei prestiti obbligazionari è subordinata alle seguenti condizioni:

a) che gli enti locali territoriali, anche nel caso in cui partecipino a consorzi o unioni di comuni, non si trovino in situazione di dissesto o in situazioni strutturalmente deficitarie come definite dall'articolo 45 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504;

b) che le regioni non abbiano proceduto al ripiano di disavanzi di amministrazione ai sensi dell'articolo 20 del decreto-legge 18 gennaio 1993, n. 8, convertito, con modificazioni, dalla legge 19 marzo 1993, n. 68.

3. Nessun prestito può comunque essere emesso se dal conto consuntivo del penultimo esercizio risulti un disavanzo di amministrazione e se non sia stato deliberato il bilancio di previsione dell'esercizio in cui è prevista l'emissione del prestito. Il prestito obbligazionario deve essere finalizzato ad investimenti e deve essere pari all'ammontare del valore del progetto esecutivo a cui fa riferimento. Gli investimenti, ai quali è finalizzato il prestito obbligazionario, devono avere un valore di mercato, attuale o prospettico, almeno pari all'ammontare del prestito. Gli interessi sui prestiti obbligazionari emessi dagli enti di cui al comma 1 concorrono a tutti gli effetti alla determinazione del limite di indebitamento stabilito dalla normativa vigente per le rispettive tipologie di enti emittenti.

4. La durata del prestito obbligazionario non può essere inferiore a cinque anni. In caso di prestiti emessi da un'unione di comuni o da consorzi tra enti locali territoriali, la data di estinzione non può essere successiva a quella in cui è previsto lo scioglimento dell'unione o del consorzio. Qualora si proceda alla fusione dei comuni prima della scadenza del termine di dieci anni, ai sensi degli articoli 11 e 26 della legge 8 giugno 1990, n. 142, il complesso dei rapporti giuridici derivanti dall'emissione del prestito è trasferito al nuovo ente.

5. Le obbligazioni potranno essere convertibili o con warrant in azioni di società possedute dagli enti locali.

6. Il rendimento effettivo al lordo di imposta per i sottoscrittori del prestito non dovrà essere superiore, al momento della emissione, al rendimento lordo dei titoli di Stato di pari durata emessi nel mese precedente maggiorato di un punto. Ove in tale periodo non vi fossero state emissioni della specie si farà riferimento al rendimento dei titoli di Stato esistenti sul mercato con vita residua più vicina a quella delle obbligazioni da emettere maggiorato di un punto. I titoli obbligazionari sono emessi al portatore, sono stanziabili in anticipazione presso la Banca d'Italia e possono essere ricevuti in pegno per anticipazioni da tutti gli enti creditizi. Gli enti emittenti devono operare una ritenuta del 12,50 per cento a titolo di imposta sugli interessi, premi od altri frutti corrisposti ai possessori persone fisiche e a titolo di anticipo d'imposta per i soggetti tassati in base all'IRPEG. Il gettito della ritenuta rimane di competenza degli enti emittenti che dovranno iscrivere la somma in

apposito capitolo di bilancio al netto di una percentuale dello 0,1 per cento - una tantum - calcolato sul valore del prestito obbligazionario, da attribuire all'entrata del bilancio dello Stato quale contributo alle spese relative ad atti autorizzativi.

7. La delibera dell'ente emittente di approvazione del prestito deve indicare l'investimento da realizzare, l'importo complessivo, la durata e le modalità di rimborso e deve essere corredata del relativo piano di ammortamento finanziario. Il rimborso anticipato del prestito, ove previsto, può essere effettuato esclusivamente con fondi provenienti dalla dismissione di cespiti patrimoniali disponibili. L'ente emittente si avvale per il collocamento del servizio del prestito di intermediari autorizzati dalla normativa nazionale o comunitaria, ferme restando le disposizioni che ne disciplinano l'attività. L'ente emittente provvede ad erogare il ricavato del prestito obbligazionario con le modalità di cui all'articolo 19 della legge 3 gennaio 1978, n. 1. Il tesoriere dell'ente emittente deve provvedere al versamento presso l'ente o gli enti creditizi dei fondi occorrenti per il pagamento delle cedole, al netto delle ritenute fiscali, e per il rimborso del capitale secondo il piano di ammortamento predisposto. L'ente o gli enti creditizi rappresentano i possessori dei titoli obbligazionari nei rapporti con gli enti emittenti.

8. Il rimborso del prestito è assicurato attraverso il rilancio delle delegazioni di pagamento di cui all'articolo 3 della legge 21 dicembre 1978, n. 843. Il rimborso del prestito emesso dalle regioni è assicurato dall'iscrizione in bilancio con impegno della regione a dare mandato al tesoriere ad accantonare le somme necessarie. È vietata ogni forma di garanzia a carico dello Stato; è vietata altresì ogni forma di garanzia delle regioni per prestiti emessi da enti locali.

9. Alle emissioni obbligazionarie si applicano, in quanto compatibili, le norme relative alla gestione cartolare dei BOT di cui al D.M. 25 luglio 1985 del Ministro del tesoro. Le emissioni obbligazionarie sono sottoposte al benestare preventivo della Banca d'Italia, che deve essere espresso entro sessanta giorni dalla richiesta, nei limiti fissati dalla stessa ai sensi dell'articolo 129 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385. I titoli obbligazionari possono essere quotati sui mercati regolamentati ai sensi della normativa vigente e possono essere riacquistati dall'ente emittente esclusivamente con mezzi provenienti da economie di bilancio.

10. Con apposito regolamento da emanare entro il 30 giugno 1995, il Ministro del tesoro determina le caratteristiche dei titoli obbligazionari, nonché i criteri e le procedure che gli enti emittenti sono tenuti ad osservare per la raccolta del risparmio; definisce l'ammontare delle commissioni di collocamento che dovranno percepire gli intermediari autorizzati; definisce altresì i criteri di quotazione sul mercato secondario. A tal fine possono anche essere previste modificazioni ed integrazioni delle certificazioni di bilancio di cui all'articolo 44 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.”.

4. Struttura di riferimento

Direzione affari generali