

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

**N. 3094**

## **DISEGNO DI LEGGE**

**d’iniziativa del senatore SCALERA**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 3 AGOSTO 2004**

—————

Promozione dei fondi etici d’investimento immobiliare

—————

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge disciplina una nuova tipologia di investimento con finalità etiche. Nell'economia tradizionale siamo abituati a pensare che per ottenere un risultato utile per la società bisogna perseguire il più possibile i propri interessi: se io produco al massimo la società potrà godere di maggiori beni e servizi. Questo tipo di etica - che di questo si tratta - basata esclusivamente sul criterio dell'efficienza presenta una carenza vistosa proprio sul lato dell'equità che è, in ultima analisi, il versante su cui agire per perseguire una fiscalità eticamente orientata.

Da decenni gli economisti hanno individuato in un sistema esterno di compensazione sociale il «correttivo etico» alle distorsioni e agli scompensi prodotti da un sistema economico improntato solo sui meccanismi spontanei e sulla semplice fiducia riposta nella provvidenziale «mano invisibile» dell'economia. Tali riflessioni si intrecciano con l'evoluzione del pensiero politico che caratterizza i Paesi sviluppati.

L'imperativo etico è stato tradotto in pratica mediante una redistribuzione della ricchezza in due forme: il prelievo fiscale come strumento di uno Stato sociale che sottrae alle logiche di mercato beni essenziali quali l'istruzione, la salute, la sicurezza sociale, ponendosi ad un tempo come sostrato e guscio protettivo. Nel corso del secolo scorso, il prelievo fiscale e l'erogazione di servizi sociali gratuiti hanno consentito di creare - Nazione per Nazione - modelli di redistribuzione della ricchezza e delle opportunità, basati su un presupposto razionale ma paternalistico. Questi vecchi modelli di *welfare* sono da tempo in crisi, a ragione dell'invecchiamento della popolazione, degli egoismi intergenerazionali, degli squilibri distri-

butivi, della flessibilità dei modelli produttivi e dei percorsi lavorativi.

E se negli anni novanta la crisi finanziaria del sistema del *welfare* pone i Paesi europei di fronte al problema di ripensare integralmente il sistema di finanziamento della sistema della sicurezza sociale, per il nostro Paese il problema appare più complesso. Infatti l'Italia, peraltro priva di una solida tradizione di *welfare*, vede crescere il divario tra le varie forme di assistenza e non resta che tagliare i fondi per la solidarietà. Nel dubbio confine tra assistenzialismo e promozione delle forme sociali di aggregazione e sostegno solidale, si perseguono faticose soluzioni concertate.

L'attuale fase di «globalizzazione economica» ha inoltre messo in crisi gli impianti teorici e pratici della politica economica, in quanto essi si muovevano pur sempre nell'ambito delle singole Nazioni attraverso interventi di aggiustamento e di equilibrio dei singoli mercati. Oggi, nello scenario globalizzato, gli interventi pubblici dei singoli Stati nella propria economia sono destinati a rimanere spiazzati rispetto alle dinamiche economiche che non sono più riconducibili alla sola dimensione nazionale: il mercato mondiale sta disegnando la mappa della ricchezza (e del suo opposto) in termini globalizzati.

E tuttavia rimane valida la domanda: quali possibilità di redistribuzione ha il fisco nelle moderne società evolute, anche in rapporto con la garanzia a tutti di uguali livelli di benessere e di consumo?

La scelta di una nuova etica si colloca allora proprio in questo punto: preso atto che la politica fin qui seguita configura un «egoismo statalista» dei Paesi sviluppati, che di fatto ha consentito solo a ristrette minoranze

di raggiungere elevati livelli di benessere, basandosi sull'esclusione fisica e sociale dal consumo del resto della popolazione: da qui l'esigenza di riorganizzare il rapporto tra risorse e società in modo da consentire a tutti l'accesso moderato e oculato alle risorse anche al fine di conservarle per le generazioni future.

L'etica dell'era globalizzata presuppone innanzitutto un passaggio dal concetto di avere a quello di essere e conseguentemente una sensibilizzazione verso una percezione unitaria della vita e del mondo. Nell'era globalizzata tutto è collegato e interdependente e rendersi conto dell'unità dell'esistente è il primo passo per maturare una nuova consapevolezza delle menti al fine di maturare scelte sagge e lungimiranti.

All'interno delle tematiche del *welfare*, sempre maggiore importanza assume la questione della casa, oggi resa più drammatica poiché negli ultimi tempi i costi degli immobili sono notevolmente aumentati; ciò determina una stagnazione del mercato, ed una costante lievitazione degli affitti. Una accorta politica sociale della casa dovrebbe consentire la soluzione delle situazioni di maggiore disagio abitativo e la prevenzione del loro insorgere.

Occorre dunque favorire l'accesso alla locazione, da parte delle famiglie con reddito insufficiente all'accesso al mercato immobiliare, di anziani, di soggetti privi di reddito. In tal senso lo Stato, le regioni, gli enti locali e gli altri soggetti competenti devono svolgere in modo coordinato una azione volta al conseguimento di tale finalità attraverso l'erogazione diretta alle famiglie di contributi e agevolazioni per l'accesso all'affitto.

Il presente disegno di legge intende concretizzare questo impegno attraverso uno strumento innovativo: i fondi immobiliari con carattere etico, per i quali è previsto un trattamento fiscale agevolato. In partico-

lare l'aliquota dell'imposta sostitutiva è ridotta allo 0,5 per cento dell'ammontare del valore netto contabile del fondo.

I fondi comuni d'investimento immobiliare sono definiti etici qualora il regolamento del fondo medesimo preveda, con riferimento ai beni immobili ad uso residenziale, criteri di gestione etici e socialmente responsabili, che tengano conto della situazione anagrafica, patrimoniale e reddituale degli eventuali conduttori degli immobili, prevedendo altresì la concessione di condizioni di favore a vantaggio dei conduttori degli immobili, in particolare di quelli meno abbienti e degli anziani ultrasessantacinquenni, sia sotto forma di sconti sui prezzi di acquisto rispetto ai valori di mercato degli immobili, sia nelle vesti della concessione di eventuali diritti di opzione e prelazione, sia con riferimento alla previsione di canoni per la locazione e il diritto di usufrutto particolarmente favorevoli in caso di cessione della nuda proprietà.

All'articolo 1, comma 2, del disegno di legge si dispone che entro due mesi dalla data della sua entrata in vigore il Ministro dell'economia e delle finanze, sentiti la Banca d'Italia e la Commissione nazionale per le società e le borse (CONSOB), vari un regolamento contenente i criteri di gestione di carattere etico che i regolamenti dei fondi immobiliari (di cui al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410) devono adottare per fruire del regime fiscale agevolato di cui alla presente normativa. Nel medesimo termine il Ministro dell'economia e delle finanze, la Banca d'Italia e la CONSOB adottano, ciascuno per quanto di competenza, i provvedimenti necessari per dare attuazione a quanto disposto dal presente disegno di legge. Nel disegno di legge, all'articolo 3, si prevede infine un regime transitorio.

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## Art. 1.

*(Disciplina dei fondi comuni etici  
d'investimento immobiliare)*

1. Ai fini della presente legge i fondi comuni d'investimento immobiliare sono definiti etici qualora il regolamento del fondo medesimo preveda, con riferimento ai beni immobili ad uso residenziale, criteri di gestione etici e socialmente responsabili, che tengano conto della situazione anagrafica, patrimoniale e reddituale degli eventuali conduttori degli immobili, prevedendo altresì la concessione di condizioni di favore a vantaggio dei conduttori degli immobili, in particolare di quelli meno abbienti e degli anziani ultrasessantacinquenni, sia sotto forma di sconti sui prezzi di acquisto rispetto ai valori di mercato degli immobili, sia nella concessione di eventuali diritti di opzione e prelazione, sia con riferimento alla previsione di canoni per la locazione e il diritto di usufrutto particolarmente favorevoli in caso di cessione della nuda proprietà.

2. Entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge il Ministro dell'economia e delle finanze, sentiti la Banca d'Italia e la Commissione nazionale per le società e le borse (CONSOB), determina con proprio regolamento i criteri di gestione di carattere etico che i regolamenti dei fondi immobiliari di cui all'articolo 6 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, devono tassativamente adottare per fruire del regime fiscale agevolato di cui all'articolo 6, comma 1-bis, del citato decreto-legge n. 351 del 2001, introdotto

dalla presente legge. Nel medesimo termine di cui al primo periodo il Ministro dell'economia e delle finanze, la Banca d'Italia e la CONSOB adottano, ciascuno per quanto di competenza, le modifiche ai regolamenti e ai provvedimenti necessari per dare attuazione a quanto disposto dalla presente legge.

Art. 2.

*(Modifiche al regime tributario dei fondi comuni d'investimento immobiliare)*

1. Al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 6, dopo il comma 1, è inserito il seguente:

«1-bis. Sull'ammontare del valore netto contabile del fondo, la società di gestione preleva annualmente un ammontare pari all'1,5 per cento a titolo di imposta sostitutiva. Il valore netto del fondo deve essere calcolato come media annua dei valori risultanti dai prospetti periodici redatti ai sensi dell'articolo 6, comma 1, lettera c), numero 3), del testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, tenendo anche conto dei mesi in cui il fondo non ha avuto alcun valore perché avviato o cessato in corso d'anno. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione non concorre a formare il valore del patrimonio netto l'ammontare dell'imposta sostitutiva dovuta per il periodo d'imposta e accantonata nel passivo. L'aliquota dell'imposta sostitutiva di cui al primo periodo è ridotta allo 0,5 per cento dell'ammontare del valore netto contabile del fondo qualora il regolamento del

fondo medesimo preveda, con riferimento ai beni immobili ad uso residenziale, criteri di gestione etici e socialmente responsabili, che tengano conto della situazione anagrafica, patrimoniale e reddituale degli eventuali conduttori degli immobili, prevedendo altresì la concessione di condizioni di favore a vantaggio dei conduttori degli immobili, in particolare di quelli meno abbienti e degli anziani ultrasessantacinquenni, sia sotto forma di sconti sui prezzi di acquisto rispetto ai valori di mercato degli immobili, sia nella concessione di eventuali diritti di opzione e prelazione, sia con riferimento alla previsione di canoni per la locazione e il diritto di usufrutto particolarmente favorevoli in caso di cessione della nuda proprietà. L'imposta sostitutiva di cui al primo e al quarto periodo è corrisposta entro il 20 febbraio dell'anno successivo. Per l'accertamento, la riscossione, le sanzioni e i rimborsi dell'imposta sostitutiva si applicano le disposizioni stabilite in materia di imposte sui redditi»;

b) l'articolo 7 è sostituito dal seguente:

«Art. 7. - (*Regime tributario dei partecipanti*). - I proventi derivanti dalle partecipazioni ai fondi, nonché le plusvalenze realizzate mediante la loro cessione o rimborso non sono soggetti ad imposizione, salvo che le partecipazioni siano relative ad imprese commerciali. Sui proventi di ogni tipo percepiti o iscritti in bilancio è riconosciuto un credito d'imposta, che non concorre a formare il reddito, pari all'1,5 per cento del valore delle quote per i fondi assoggettati all'imposta sostitutiva dell'1,5 per cento di cui all'articolo 6, comma 1-bis, primo periodo, e allo 0,5 per cento del valore delle quote per i fondi immobiliari etici di cui all'articolo 6, comma 1-bis, quarto periodo, proporzionalmente riferito al periodo di possesso rilevato in ciascun periodo d'imposta. In ogni caso il valore delle quote è rilevato, in ciascun periodo d'imposta, dall'ultimo

prospetto predisposto dalla società di gestione».

Art. 3.

*(Regime transitorio)*

1. Fino alla data di entrata in vigore dei regolamenti e dei provvedimenti previsti dall'articolo 1 della presente legge, alle società di gestione del risparmio continuano ad applicarsi le disposizioni vigenti in materia. Le società di gestione del risparmio possono optare per l'applicazione del regime fiscale agevolato di cui all'articolo 6, comma 1-*bis*, quarto periodo, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, introdotto dall'articolo 2 della presente legge, dandone comunicazione alle competenti autorità entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 4.

*(Copertura finanziaria)*

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge, pari a settanta milioni di euro annui a decorrere dal 2004 si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2004-2006, nell'ambito dell'unità previsionale di base di conto capitale «Fondo speciale» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2004, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

2. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

