



Via Ballarin, 42 - 00142 Roma  
Tel. 06/51018933 - Fax 06/51018937  
E-Mail: dcpaUFF4@INPDAP.it

Allegato n. 1

## STATO DI ATTUAZIONE DISMISSIONI IMMOBILIARI

L'INPDAP nella programmazione dei programmi di vendita per il 2000 aveva individuato i seguenti obiettivi:

1. **costituzione del primo Fondo Immobiliare ad apporto.**
2. **Partecipazione ai programmi straordinari di alienazione ai sensi della legge 140/1997 – Unità residenziali estratte.**
3. **Piano di vendita ordinario di circa 6.000 U.I. su Roma.**

### 1. FONDO ALPHA.

L'ambizioso progetto di costituzione del primo fondo ad apporto immobiliare da parte di un Ente Previdenziale è stato portato a compimento il **18 dicembre 2000** con la sottoscrizione dell'atto pubblico di conferimento di n. **27** complessi per un valore complessivo di circa **478 miliardi**.

Per il mese di marzo 2001 è prevista la collocazione delle quote sul mercato azionario.

### 2. PROGRAMMA STRAORDINARIO ART.7 L. 140/1997 – UNITA' RESIDENZIALI ESTRATTE.

Com'è noto, l'evoluzione normativa del processo di dismissione degli immobili legati al così detto "piano straordinario" prevede che le unità immobiliari residenziali siano sottoposte a procedure di vendita analoghe a quelle contemplate per gli immobili in dismissione ordinaria.

Il piano straordinario è stato preceduto da una attività di due-diligence espletata dal Consorzio G6 finalizzata sia all'acquisizione di documenti urbanistici e catastali, nonché certificazioni connesse ad adeguamenti normativi, e sia alla valutazione dei cespiti, per i quali è prevista una procedura di alienazione mediante asta pubblica.

In data 23 u.s. si è tenuta presso gli uffici dell'Osservatorio sugli Enti Previdenziali un incontro, presenziato dal Prof. Tamburrini e presenti i responsabili del citato Consorzio, finalizzato all'accertamento di un possibile utilizzo, per la dismissione ordinaria, della documentazione acquisita e prodotta dal Consorzio per quegli stabili che aventi comunque, anche se parzialmente, una caratteristica residenziale, sono stati stralciati dal piano straordinario.

Dal confronto e dalla discussione sono emerse le seguenti considerazioni:

1. Le stime prodotte devono comunque essere rielaborate in considerazione del fatto che la logica dalle quali sono scaturite è quella della vendita in blocco e mediante asta pubblica; per la dismissione ordinaria si rende necessario acquisire una perizia relativa al valore di mercato della singola unità immobiliare, la quale tenga anche conto del contesto in cui è ubicato l'immobile che potrebbe essere nelle vicinanze e di caratteristiche simili ad altri fabbricati già oggetto di stima ed inclusi nel piano ordinario.
2. La documentazione acquisita dal Consorzio è in buona parte quella già consegnata da questo Istituto; potrebbero sicuramente tornare utili le eventuali planimetrie catastali reperite direttamente dal Consorzio;
3. Dall'analisi della documentazione urbanistica e catastale dovrà essere fatta una valutazione delle attività di verifica e rettifica finalizzate a rendere gli immobili conformi alle norme che regolano l'attività di compravendita immobiliare.

In conclusione dell'incontro, il Consorzio si è riservato di valutare le attività connesse a quanto sopra esposto e di formulare in tempi stretti un'offerta economica.

### **3. PIANO ORDINARIO DI ALIENAZIONE.**

Nell'allegare l'informativa dibattuta nel Consiglio di Amministrazione del 24 u.s. nella quale sono descritte le attività e le difficoltà incontrate nell'attività di dismissione da parte dell'Istituto e come le stesse siano state risolte per la parte di competenza e considerata la complessità di tutto il processo di alienazione che vede coinvolti una pluralità di soggetti strettamente interdipendenti fra loro si rappresenta che le diverse problematiche emerse sono state oggetto di incontri con gli altri Enti presso l'Osservatorio. Le riunioni sono state finalizzate, alla predisposizione di una commissione ristretta di cui fa parte anche l'INPDAP per la redazione di un vademecum procedimentale vincolante per tutti i soggetti interessati.

In particolare, è stato sottolineato come le modalità di acquisto in forma collettiva sono state codificate solo con la circolare del 7 agosto 2000 che, imponendo vincoli sostanziali in ordine alla libera disponibilità degli immobili inoptati, ha fatto insorgere perplessità in capo ai soggetti acquirenti se non il venir meno dell'interesse all'acquisto.

Inoltre si è rilevata la necessità di fornire una corretta informazione agli inquilini con la quale vengano definite:

- in termini certi ed irrevocabili le modalità ed i tempi per l'acquisto;
- le funzioni le modalità di esercizio delle stesse, i tempi che il soggetto collettivo è tenuto a svolgere in rappresentanza degli inquilini;
- le procedure di competenza dei notai e delle banche, chiarendo gli adempimenti necessari per le stipule dei mutui e delle compravendite; ( atti di mutui snelli – atti notarili redatti interamente prima del rogito . procure sia per l'acquisto che per i mutui) ecc.

<b>RIEPILOGO SITUAZIONE VENDITE</b>
-------------------------------------

Fondo Alpha	numero immobili	<b>27</b>	valore di conferimento	<b>478.800.000.000</b>
-------------	-----------------	-----------	------------------------	------------------------

	Città	appart.	incassi preliminari	incassi rogiti	
Vendita ordinaria	Roma	993	1.125.755.509	216.621.787.194	217.747.542.703
Vendita ordinaria	F.Roma	280	552.185.000	34.502.284.625	35.054.469.625
Vendita al Comune di Roma	Roma	433		137.918.450.000	137.918.450.000
		<b>1706</b>	1.677.940.509	389.042.521.819	<b>390.720.462.328</b>

**TOTALE**

**869.520.462.328**



Roma, 23/1/01

## Informativa al Consiglio di Amministrazione

Oggetto: piano di attuazione delle dismissioni

Nella predisposizione dei programmi di vendita per il 2000, l'Istituto aveva individuato i seguenti obiettivi:

1. Costituzione del primo Fondo immobiliare ad apporto
2. Partecipazione al programma straordinario di alienazione ai sensi della lg. 140/97
3. Piano di vendita ordinario di circa 6.000 unità immobiliari su Roma e fuori Roma.

Nel rinviare l'analisi di quanto attuato in ordine ai punti 1 e 2, si illustrano qui di seguito le attività relative alle procedure di vendita ordinaria.

L'allegato 1 indica quanto alienato alla data odierna; l'allegato 2, in relazione all'elenco degli immobili da alienare al 31 dicembre 2000, riporta, per ogni singolo complesso, le motivazioni che ne hanno rinviato la stipula.

Prima di procedere alla descrizione analitica di ciascuna situazione, si ritiene necessario elencare tutte le attività che l'Istituto deve necessariamente porre in essere prima del rogito.

### *ATTIVITA' TECNICA*

Una delle attività sicuramente più dispendiose è quella connessa al reperimento della documentazione tecnica richiesta dai Notai per le stipule e che comporta ricerche sia negli archivi del competente Dipartimento del Comune di Roma sia negli Uffici del Territorio del Ministero delle Finanze.

Ricordiamo che l'approccio iniziale con tali Uffici non è stato semplice in quanto trattasi di strutture di cui è nota la carenza organica e strutturale; d'altro canto, la rilevante consistenza del patrimonio immobiliare di questo Istituto ha suscitato preoccupazione nei Dirigenti del Comune e del Catasto, già sottoposti quotidianamente a forti pressioni da parte dell'utenza privata.

La carenza dei suddetti Uffici è stata ovviata anche attraverso il coinvolgimento diretto della CPTE dell'Istituto che, ad oggi, ha acquisito la documentazione relativa ai seguenti complessi immobiliari:

1. Largo Piero Bargellini
2. Largo Virgilio Brocchi
3. Via Aldo Ballarin
4. Via Arati
5. Via Bennicelli
6. Via Berto
7. Via Borghesano Lucchese
8. Via Cabrini e Via Brandolini
9. Via Casal Tidei
10. Via Cesarini
11. Via Clauzzetto
12. Via dei Traversari
13. Via del Fornetto
14. Via del Tintoretto
15. Via della Grande Muraglia
16. Via della Magliana
17. Via delle Provincie
18. Via delle Rupicole
19. Via Deruta, Via Piegara e Via Costamagna
20. Via di Decima
21. Via Eudo Giulioli
22. Via Fiume Bianco
23. Via Fiume Giallo
24. Via Fossato di Vico
25. Via Francesco Gentile
26. Via Furio Camillo
27. Via Ippocrate
28. Via Jenner 141
29. Via Jenner 15
30. Via Jenner 54
31. Via Magnaghi
32. Via Mari e Via Cordova

33. Via Maurizio Arena
34. Via Modigliani
35. Via Montecassiano
36. Via Nocera Umbra
37. Via Paola Falconieri
38. Via Paolo Barison
39. Via Pellaro e Via Campofarnia
40. Via Pession
41. Via Pian Due Torri
42. Via Quirino Majorana 31
43. Via Ravizza
44. Via Silvestri, Via Zoega e P.za B. Pace
45. Via Torrecremata 5
46. Via Tuscolana 1256
47. Via Tuscolana 1400

Viale Marconi 28

ed ha in corso il completamento della documentazione dei seguenti immobili:

- Via dei Prati Fiscali
- Via dei Traghetti
- Via dei Velieri
- Via dei Zeno
- Via delle Albizie
- Via Falda
- Via Gualterio e Via Stazzema
- Via Quintilio Varo
- Via S. Telesforo
- Via Tina Pica
- Via Umile

Una volta acquisita la documentazione tecnico – catastale è stato disposto un controllo generale dell'edificio per verificare l'esistenza o meno di difformità dello stato attuale rispetto alle concessioni edilizie (o abitabilità rilasciate) ed agli accatastamenti esistenti.

A tutt'oggi non è stato trovato alcun fabbricato per il quale non si sia resa necessaria un'attività di rettifica quale:

- Accatastamenti di unità non censite (rilevazione planimetrica, disegno CAD e presentazione DOCFA)

- Frazionamento di autorimesse collettive nei posti auto (rilevazione planimetrica, disegno CAD e presentazione DOCFA)
- Scorporo di cantine da unità immobiliari non correlate da pertinenzialità
- Richieste di autorizzazioni in sanatoria ex art. 13 lg. 47/85
- Presentazioni di volture catastali
- Dichiarazioni di inizio attività propedeutiche ai frazionamenti previste dall'art. 2 lg. 662/96
- Rettifiche di errori catastali
- Rettifica catastale di errate rappresentazioni planimetriche delle unità immobiliari
- Rinnovo e voltura di certificati di prevenzione incendi
- Riscontro di difformità da sottoporre a successivo condono edilizio ai sensi dell'art.2 della legge 662/96
- Rideterminazione di superfici e consistenze riscontrate errate in PIM e conseguente rettifica dei valori di perizia
- Riscontro di difformità da sottoporre a successivo condono edilizio ai sensi dell'art. 2 lg. 662/96
- Rideterminazione di superfici e consistenze riscontrate errate in PIM e conseguente rideterminazione del prezzo di vendita.

Le predette attività sono state espletate direttamente dal personale della CPTe operante in gruppo di lavoro costituito per le dismissioni e, ad oggi, solo in tre casi si è fatto ricorso all'ausilio delle società di gestione.

#### **ATTIVITA' AMMINISTRATIVA**

Le attività amministrative propedeutiche alla vendita e svolte dall'Ufficio IV con il necessario coinvolgimento di tutti i soggetti interessati si identificano nelle seguenti:

- Accertamento della titolarità del contratto di locazione. E' stata questa, sicuramente, la giusta opportunità per procedere alla regolarizzazione di numerose occupazioni senza titolo rientranti tra le casistiche di cui allo specifico accordo con le Organizzazioni sindacali degli inquilini. In proposito si sottolinea la delicatezza di tali operazioni soprattutto in relazione agli adempimenti necessari per riconoscere, in capo ad un soggetto abusivo, l'esercizio del diritto di prelazione altrimenti in capo al titolare del contratto
- Accertamento regolarità contabile: per ogni posizione locativa, l'Ufficio ha richiesto alle Società di gestione la verifica della situazione contabile e, in caso di morosità, l'attivazione di ogni iniziativa volta al recupero della stessa. Si precisa, infatti, che la presenza di morosità è condizione impeditiva all'acquisto. Per quanto premesso, i conduttori, secondo un calendario che teneva conto delle date dei rogiti, sono stati tutti invitati a presentarsi presso le società di gestione al fine di definire ogni pendenza nei confronti dell'Ente.

La stessa attività di verifica ha finalmente portato alla definizione di annosi contenziosi tra Ente ed inquilini che, nella maggior parte dei casi, riguardavano complessi edilizi di rilevanti dimensioni quali Villaggio Appio, Ballarin-Tintoretto, Montecassiano ecc.ecc..

L'esame della documentazione necessaria alla stipula ha, inoltre, evidenziato in alcune situazioni la presenza di iscrizioni pregiudizievoli per l'Ente quali, ad es., pignoramenti posti a garanzia di prestazioni dovute dall'Istituto. In proposito, si segnala che alcune, pur remote nel tempo, hanno richiesto necessariamente l'avvio delle procedure di cancellazione presso il Giudice competente (vedi Via Falconieri).



### *ATTIVITA' DI INFORMAZIONE*

In una generale assenza di cultura alla condizione di proprietario, l'Ufficio ha visto assorbire gran parte della propria attività nella corretta informazione agli utenti. Per quantificare l'entità del fenomeno si allegano i prospetti relativi al numero delle chiamate pervenute al call-center.

Accertate, sebbene con comprensive difficoltà dovute anche alla ristrettezza dei tempi, le condizioni sopra descritte, l'impegno dell'Ufficio è stato successivamente rivolto agli adempimenti strettamente connessi alla stipulazione del contratto di vendita.

### *ISTITUTI DI CREDITO*

In attuazione a quanto previsto nella convenzione stipulata dall'Ente con i cinque Istituti di credito, l'Ente ha assicurato le seguenti attività:

- ripartizione, d'intesa con gli Istituti stessi, degli stabili oggetto di vendita in relazione al numero dei soggetti finanziabili;
- accertamento delle condizioni reddituali degli acquirenti al fine dell'eventuale concessione di mutuo agevolato con conseguente onere per l'Istituto;
- comunicazione ai potenziali acquirenti della Banca incaricata del finanziamento;
- predisposizione, d'intesa con la Ragioneria, del sistema di calcolo attualizzato degli eventuali oneri a carico dell'Ente.
- predisposizione di prospetto sintetico con indicazione, per ogni fabbricato, dei soggetti aventi titolo al finanziamento agevolato o meno; delle modalità d'acquisto (frazionato o collettivo); degli estremi catastali relativi a ciascuna unità immobiliare; del prezzo di vendita; del canone di locazione richiesto per accertamenti sul merito creditizio; della data di vendita; del notaio incaricato della stipula.

La procedura in convenzione esonera l'Istituto dalla presentazione della documentazione di proprietà e tecnica richiesta normalmente dalle Banche all'atto del finanziamento. E' evidente, però, che in presenza di Istituti non convenzionati l'Ente ha dovuto adeguarsi alle richieste.

In relazione alle procedure fin qui esplicitate, sono emerse difficoltà che hanno sostanzialmente riguardato:

- la scarsa preparazione degli acquirenti in ordine alle tematiche connesse ai finanziamenti;
- la non omogenea organizzazione degli Istituti. In particolare, gli stessi vanno differenziati in ordine alla loro specifica attività. Le Banche specializzate nei finanziamenti (leggasi BHW e Woolwich) hanno risposto in maniera sostanzialmente adeguata per soddisfare le richieste degli inquilini; le altre, operanti attraverso agenzie hanno dovuto far acquisire la particolarità della convenzione ai funzionari presenti nelle agenzie stesse; rivedere l'organizzazione della strutture per rispondere ad una clientela difficilmente gestibile con criteri normali nell'ambito dell'ordinario traffico di agenzia;
- l'assenza di omogenei criteri di finanziamento. In particolare, sempre nello spirito di assicurare uniformità di trattamento, l'Ufficio ha invitato gli Istituti convenzionati a trovare comunque forme di finanziamento anche per i soggetti più deboli economicamente ovvero in età avanzata. Ad oggi, per quanto si possa fare, in assenza di un garante e nonostante l'iscrizione ipotecaria, la Banca ha notevoli difficoltà a finanziare.

### **MODALITA' D'ACQUISTO**

Le procedure di vendita si differenziano in ordine alle particolari modalità determinate dalla legge sulle dismissioni e, in particolare, dalle circolari del Ministro del lavoro e dagli orientamenti dell'Osservatorio.

In sostanza, possono verificarsi le seguenti concrete situazioni:

- vendita totalmente frazionata
- vendita parzialmente frazionata in presenza di altro soggetto collettivo interessato all'acquisto del blocco;
- vendita totale dell'immobile a soggetto collettivo

In relazione alle fattispecie sopra indicate, l'Ufficio è tenuto a specifici comportamenti.

Sicuramente, l'esperienza ad oggi acquisita, porta paradossalmente a ritenere più lineare, in termini di procedure e tempi, la vendita individuale.

In tale ipotesi, infatti, accertata l'effettiva volontà all'acquisto; verificata la maggioranza di soggetti acquirenti; accertati i requisiti dei singoli, l'Istituto può procedere alla stipula degli atti di vendita in maniera indipendente non sussistendo conseguenzialità necessarie tra i soggetti interessati.

Sostanzialmente diversa è l'ipotesi di cui al punto 2. In tali condizioni, infatti, i comportamenti e le scelte del soggetto interessato all'acquisto individuale condizionano necessariamente l'acquisto collettivo.

Si ricorda, infatti, che la vendita in blocco presuppone l'impegno all'acquisto di tutte le unità libere e/o inoptate; l'eventuale rinuncia di un singolo, ovvero il ritardato o mancato finanziamento in capo al soggetto frazionato, incide negativamente come posizione di incertezza non solo in capo al soggetto collettivo ma anche in capo all'Ente. E' per tale motivo che la vendita dell'individuale deve necessariamente precedere l'acquisto in forma collettiva.

Nell'ipotesi di vendita totalmente collettiva, infine, le difficoltà di uno solo dei soci si ripercuotono sull'intero gruppo.

A tali particolari adempimenti devono necessariamente aggiungersi alcune considerazioni di carattere generale che hanno e continuano ad incidere sostanzialmente sui programmi di alienazione.

Corre l'obbligo di segnalare, infatti, che i conduttori, pur nella generale diffidenza, hanno perseguito comunque l'interesse a ricercare modalità di acquisto che consentissero il massimo risparmio; che le indicazioni fornite dai soggetti interpellati non sempre erano allineate alle prescrizioni normative, tanto è vero che il Ministro del lavoro è dovuto intervenire con la circolare dell'Agosto 2000 per chiarire i vincoli e gli obblighi che incidono sul soggetto collettivo acquirente di unità libere e/inoptate.

In questo contesto è stata determinante, in senso negativo, la necessità delle cooperative di predisporre piani finanziari che consentissero di valutare positivamente o meno le singole operazioni; di acquisire finanziamenti in ordine agli alloggi da acquistare direttamente; di organizzare una struttura operativa che fosse in grado di svolgere in maniera tempestiva ed esaustiva l'attività di rappresentanza presso l'Ente alienante.

### **PREDISPOSIZIONE ATTO DI VENDITA**

Ci si riferisce, sostanzialmente, alle specifiche attività finalizzate alla sottoscrizione dell'atto di vendita.

L'Istituto, di concerto con l'Associazione dei Notai per le dismissioni, ha predisposto uno schema di atto che presentasse tutte le garanzie, tutti gli obblighi ed i vincoli previsti dalle norme di riferimento: ha trasmesso, progressivamente, tutta la documentazione relativa allo stabile al fine di consentire tutte le verifiche di competenza; ha partecipato, anche, all'esame dell'atto di mutuo. In proposito, proprio nella considerazione della specificità dell'atto di finanziamento che per sua natura richiede tempi di lettura particolarmente dilatati, e della circostanza che atto di vendita e atto di mutuo devono essere stipulati contestualmente, l'Ufficio ha suggerito al Consiglio del Notariato di incaricare, in relazione al numero degli atti, più professionisti; in realtà, per logiche che, si devono ritenere, interne alla categoria, ciò ad oggi non è avvenuto.

### **ATTIVITA' POST-DISMISSIONI**

Altrettanto problematiche si sono rivelate le attività conseguenti alle stipule degli atti di vendita.

Congiuntamente con gli altri Uffici interessati e con la CPTE sono state definite o sono in corso di definizione:

- la gestione delle spese comuni relative alle unità immobiliari che rimangono di proprietà dell'Istituto
- la gestione della banca-dati relativamente alle unità dismesse
- la gestione e/o partecipazione ai costituendi condomini
- la cessione dei contratti di manutenzione e servizi
- l'aggiornamento dell'inventario patrimoniale sia in termini di consistenza e sia di valore.

In conclusione, devono poi segnalarsi le considerazioni recentemente emerse in sede di incontri tra Enti Previdenziali, Osservatorio, Banche e rappresentanti dei sindacati inquilini. Sostanzialmente, si sottolinea l'esigenza di:

- Garantire ai conduttori le più corrette informazioni in ordine a tutti gli aspetti legati al processo di vendita;
- Garantire omogeneità di organizzazione interna e esterna da parte dei diversi soggetti collettivi che rappresentano gli inquilini aderenti
- Determinazione di tempi certi entro i quali fissare la possibilità di adesione da parte degli inquilini ai soggetti collettivi onde evitare modifiche all'ultimo minuto della procedura complessiva di vendita
- Individuare soluzioni univoche per tutti gli Istituti Previdenziali rispetto alle richieste di acquisto di usufrutto e nuda proprietà da parte dei soggetti interessati
- Semplificare l'attuale atti di mutuo al fine di rendere più snella e rapida la lettura dello stesso
- Definire organicamente la posizione dei portieri degli stabili in vendita.

## **FONDO IMMOBILIARE**

In relazione al conferimento al Fondo Immobiliare, l'atto è stato regolarmente sottoscritto nel mese di dicembre 2000 con effetto dal 1 marzo 2001.

## **PIANO STRAORDINARIO**

Nel ricordare che la realizzazione del piano straordinario di vendita di cui alla lg. 140/97 e di competenza del Ministero del Lavoro attraverso l'attività di un Advisor immobiliare, allo stato attuale la situazione è la seguente.

Il decreto del Ministro del Lavoro, di concerto con il Ministro del Tesoro, ha individuato un primo gruppo di immobili con i quali sperimentare le procedure di vendita a base d'asta.

Le date delle prime due aste che riguardano un primo lotto di immobili sono state individuate nel 13 e 20 marzo 2001.

E' noto, peraltro, che dal decreto del Ministro sono state estratte tutte le unità immobiliari ad uso residenziale perché gli Enti procedessero alla vendita attraverso le norme del piano ordinario.

Ad oggi sono in corso incontri trilaterali tra Ente, Osservatorio, G6 al fine di verificare se l'attività svolta dal Consorzio può essere utilizzata dagli Enti sia per la determinazione del prezzo di vendita, sia per l'acquisizione della documentazione utile alla vendita.

L'Istituto è stato invitato ad un primo incontro esplorativo per il giorno 23 gennaio.

**Il Dirigente  
f.to G. Santiapichi**