

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

Doc. CL
n. 9

RELAZIONE

SUI RISULTATI ECONOMICO-FINANZIARI OTTENUTI
IN CONSEGUENZA DELL'APPLICAZIONE DELLA
LEGGE IN MATERIA DI DISMISSIONI DEL PATRIMO-
NIO IMMOBILIARE DELLO STATO E DEGLI ENTI
PREVIDENZIALI PUBBLICI

(Primo semestre 2005)

*(Articolo 2, comma 1, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351,
convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410)*

Presentata dal Ministro dell'economia e delle finanze

(TREMONTI)

—————
Comunicata alla Presidenza il 20 aprile 2006
—————

RELAZIONE AL PARLAMENTO**OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DEI PROVENTI DELLA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO****PRIMO SEMESTRE 2005****PREMESSA**

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge 23 novembre 2001, n. 410, nonché ai sensi del comma 4 dell'art.1 della Legge 24 aprile 2004, n.104 il Ministro dell'Economia e delle Finanze riferisce al Parlamento ogni sei mesi, a decorrere dalla data di costituzione della società di cui al medesimo comma, sui risultati economico-finanziario conseguiti dalle operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio pubblico.

SCIP 2

Il primo semestre del 2005 è stato contraddistinto da due fasi significative che parallelamente si sono sviluppate, al fine di "rivitalizzare" l'operazione SCIP 2 a seguito dei cambiamenti normativi che per circa nove mesi hanno bloccato le vendite immobiliari:

- a) l'avvio dei rimborsi del maggior prezzo pagato dagli acquirenti, disposto dal decreto legge 23 febbraio 2004, n.41 convertito con modificazioni nella legge 24 aprile 2004, n.104;
- b) la ristrutturazione da parte di SCIP2 del proprio debito esistente e l'emissione di nuove serie di titoli al fine di iniettare nuova liquidità nel proprio conto di Tesoreria a beneficio degli investitori.

Applicazione del comma 3, art.1, della legge n.104/2004

- Le procedure di rimborso, basate sul criterio della trasparenza e della celerità, sono state disciplinate dal provvedimento emanato il 20 aprile 2005 (e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 giugno, n. 127). Il decreto prevede che gli Enti gestori delle vendite, sulla base della documentazione in proprio possesso, inviino una comunicazione ai soggetti aventi diritto al rimborso, ai sensi di quanto disciplinato dalla legge n. 104/2004, la quale riporta il calcolo effettuato, ovvero il coefficiente di abbattimento utilizzato per quantificare l'importo spettante quale rimborso. L'avente diritto compilerà la scheda di autocertificazione, allegata al decreto del 20 aprile, confermando altresì di essere ancora in possesso dell'immobile acquistato.
- A partire dal mese di giugno gli Enti hanno avviato le procedure di rimborso che, come disposto dal decreto 20 aprile, si completeranno entro il 31 dicembre 2005.
- E' proseguita, a cura dell'Agencia del Territorio, la pubblicazione semestrale (G.U. del 17 gennaio 2005) dei coefficienti di abbattimento, previsti dal comma 2 dell'art.1 della legge n.104/2004, afferenti il periodo primo semestre 2001/ primo semestre 2004, da applicarsi ai prezzi d'offerta che gli Enti notificano a coloro che abbiamo manifestato la volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001.

Ristrutturazione del debito contratto da SCIP 2 nel dicembre 2002.

Con decreto del 18 aprile 2005 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 20 maggio 2005, n. 116) la Scip srl ha provveduto a ristrutturare il proprio debito mediante l'emissione di 3 nuove serie di titoli per un ammontare pari a 4.370 milioni di euro.

Il ricavato dell'emissione è affluito direttamente sul conto corrente di tesoreria intestato alla SCIP ed ha rigenerato la liquidità di cassa a beneficio, in linea prioritaria, dei portatori dei preesistenti titoli, ovvero di quelli emessi nel dicembre 2002. Contestualmente la Scip ha provveduto al rimborso della seconda Classe di titoli per un importo nominale pari a 2 miliardi di euro.

Avvalendosi di quanto disciplinato dal regolamento dei titoli (Clausola 3.2) l'emittente, ovvero la Scip, ha facoltà di emettere nuove ed ulteriori serie di titoli, con scadenze più lunghe rispetto alle preesistenti. Come noto, dette scadenze coincidono con gli obiettivi di vendita fissati per ciascun gestore; tali obiettivi nell'ambito della ristrutturazione sono stati rimodulati prendendo a riferimento le performance di vendita registrate nell'ultimo trimestre del 2004, ovvero dal momento in cui il trend delle vendite ha ripreso la sua dinamica naturale.

A tal fine sono state apportate le opportune modifiche ai preesistenti contratti di gestione sottoscritti dagli Enti, al fine di disciplinare le attività e le tempistiche, in linea con la revisione dei "business plan" programmati per le vendite ed allegati, ancorché parte integrante di detti contratti.

Per quanto riguarda le vendite degli immobili ad uso diverso dal residenziale, la Scip ha stipulato un contratto *ex novo* con il Consorzio G1, a suo tempo dalla Scip incaricato delle vendite di questa fattispecie di cespiti. Detto contratto, come altresì previsto dal decreto 18 aprile 2005, recepisce la modifica apportata dal decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito nella legge n. 326 del 30 novembre 2003 (art.26), che ha introdotto il diritto di opzione in favore anche dei conduttori degli usi diversi, rendendo le procedure per l'esercizio di tale diritto uguali a quelle previste per i conduttori degli immobili ad uso residenziale. Il contratto disciplina le procedure cui il gestore deve attenersi, prevedendo altresì che tutta la fase propedeutica all'allestimento del fascicolo immobiliare, ovvero del suo completamento, non sia più un onere a carico dell'Ente gestore bensì affidata al Consorzio G1. Tale modifica, peraltro accolta con entusiasmo dalle Agenzie di rating, consente agli Enti di procedere più celermente sul pacchetto residenziale che rispetto al volume dei cespiti da alienare costituisce la componente maggiore (infatti delle 67.000 unità cedute alla Scip solo 9.700 sono classificate quale uso diverso).

Va infine precisato che la ristrutturazione del debito effettuata dalla SCIP non ha comportato alcun effetto sul bilancio dello Stato, poiché non è stato effettuato alcun trasferimento di proprietà pubblica con conseguente corresponsione di prezzo.

L'autorizzazione prevista nel decreto del 18 aprile, finalizzata alla ristrutturazione del debito, si collega all'obbligo assunto dalla Scip nei confronti dei soggetti cedenti (Stato ed Enti previdenziali) di liquidare il prezzo differito pro-quota, solo dopo aver rimborsati tutti i titoli emessi.

Risultati economico finanziari conseguiti

La seconda fase che si analizza è riferita alla performance finanziaria registrata dall'operazione.

I primi mesi del 2005 sono stati contraddistinti, in primo luogo, dal riinvio ai conduttori delle lettere d'offerta in opzione degli immobili (tale procedura si è conclusa a fine giugno).

Contestualmente sono stati lavorati gli ultimi fascicoli immobiliari; tale processo si è esaurito alla fine di aprile 2005.

L'Agenzia del Territorio ha poi completato le proprie attività inerenti i sopralluoghi al fine della valutazione e fissazione dei prezzi degli immobili.

I ricavi totali dalle vendite ai conduttori nel periodo di riferimento, concentrate soprattutto nel periodo aprile/giugno, hanno registrato circa 529 milioni di euro per circa 180 unità principali. La performance di tali ricavi ha raggiunto il 115% rispetto agli obiettivi di vendita previsti dal nuovo business plan.

Per quanto riguarda gli immobili ad uso diverso dal residenziale sono state realizzate vendite, mediante l'esercizio del diritto di opzione, per un controvalore di 27 milioni di euro (n. 86 unità principali).

In base al nuovo contratto stipulato, gli Enti hanno predisposto mediamente 3 avvisi d'asta per la vendita delle unità libere ed inopiate. Sono state aggiudicate 237 unità per un controvalore di circa 35 milioni di euro.

Le aste di immobili ad uso diverso hanno registrato incassi per le vendite pari a 14 milioni di euro a seguito dell'aggiudicazione di 48 unità principali).

Il saldo di cassa al 30 giugno era pari a 3.570 milioni di euro.

SCIP 1

Nel dicembre 2003 è stato effettuato il rimborso totale dei titoli emessi dalla SCIP nel dicembre 2001, a fronte del pagamento del prezzo di cessione corrisposto agli Enti che avevano ceduto il primo portafoglio immobiliare. Sono proseguite le vendite dei pochi immobili residui, mediante il procedimento d'offerta in asta di unità libere ed inoptate, in considerazione del fatto che il processo di offerta in opzione, previsto dalla normativa vigente, si era già concluso nel corso del 2003.

Alla data del 30 giugno 2005 risultano vendute ulteriori 364 unità residenziali per un controvalore di circa 48 milioni di euro. Il saldo di cassa, al netto delle spese sostenute dalla SCIP, risulta pari a 1.042.233.502,93 euro.