

**RELAZIONE**  
**SUI RISULTATI ECONOMICO-FINANZIARI**  
**OTTENUTI IN CONSEGUENZA DELL'AP-**  
**LICAZIONE DELLA LEGGE IN MATERIA**  
**DI DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMO-**  
**BILIARE DELLO STATO E DEGLI ENTI**  
**PREVIDENZIALI PUBBLICI**

**(Secondo semestre 2005)**

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

*Presentata dal Ministro dell'economia e delle finanze*

**(TREMONTI)**

---

**Comunicata alla Presidenza il 19 aprile 2006**

---



**RELAZIONE AL PARLAMENTO****OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DEI PROVENTI DELLA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO****SECONDO 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 n. 104/2004, 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**

L'intera operazione ha registrato, nel corso del secondo semestre del 2005, una fase di assestamento generale, procedendo secondo la programmazione delle svariate attività di gestione dei cespiti ai fini della loro alienazione o mediante l'esercizio del diritto di opzione, o mediante l'allestimento di ulteriori avvisi d'asta. La ristrutturazione del business plan, resasi indispensabile dopo i cambiamenti normativi che avevano congelato le vendite per circa nove mesi, ha consentito il recupero delle tempistiche programmate per ciascuna attività, mentre l'attività estimativa dell'Agenzia del Territorio sull'intero portafoglio si era già conclusa a fine aprile.

Infatti, grazie a ciò l'Agenzia ha formulato la sua proposta per l'individuazione dell'ulteriore pacchetto di immobili qualificati di pregio, che ha ricompreso cespiti le cui caratteristiche rispondono ai criteri determinati nel decreto 31 luglio 2003 (il primo decreto di individuazione degli immobili di pregio) emanato ai sensi e per gli effetti del comma 13, articolo 3, della legge n. 410.

Sulla base di ciò il Governo ha recepito detta norma nell'ambito della legge n. 248/2005 (art. 7-bis), il cui terzo comma, peraltro, esclude dalla sanatoria coloro i quali, fuori dalle ipotesi di occupazione abusiva sopra esposte e connotate da profili di mera irregolarità amministrativa, abbiano in sede di occupazione degli immobili adottato una condotta che integri gli estremi di un illecito penale, e per la quale sia in corso un procedimento o detto procedimento sia concluso con una sentenza di condanna.

Detta sanatoria consentirà nel corso dei prossimi mesi di sbloccare un pacchetto di immobili, per circa 400 milioni di euro, che altrimenti sarebbero stati alienati in tempi più lunghi mediante procedure d'asta, nell'ambito delle quali l'offerta di immobili con la caratteristica dell'occupazione abusiva, avrebbe richiesto più fasi per l'aggiudicazione e alimentando un'ulteriore fattispecie di contenzioso avverso le procedure adottate dai gestori.

#### **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, devono essere completate entro il 31 dicembre 2005.

A tale data, comunque, non tutti gli Enti avevano effettuato i rimborsi agli aventi diritto, in particolare l'Agenzia del Demanio e l'INPDAP, che ritengono di

concludere detto procedimento entro il prossimo mese di marzo. Tale ritardo è sostanzialmente causato da posizioni controverse, sorte in fase istruttoria, rispetto alla titolarità del diritto al rimborso.

Rispetto allo stanziamento effettuato dallo Stato, pari a 182 milioni di euro l'effettivo esborso è stato pari ad euro 142.233.562, di cui euro 112.349.827,62 a fronte di vendite di immobili del portafoglio SCIP 2 ed euro 29.883.744,86 in relazione al portafoglio SCIP 1.

Il minor incasso introitato dalla Scip srl per effetto di tale norma, è risultato essere pari a euro 428.538.635 nel corso dell'anno 2005, in relazione a 11.802 unità immobiliari vendute, per le quale è stata riscontrata l'applicabilità della legge n.104/2004.

- E' proseguita, a cura dell'Agenzia 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.

### **Risultati economico finanziari conseguiti**

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

Il secondo semestre del 2005 ha registrato una ripresa del trend delle attività programmate dal business plan ristrutturato nel mese di aprile, registrando un incremento della performance complessiva di circa il 102,3% rispetto al caso base programmato per il periodo in esame.

Gli incassi derivanti dalle vendite sono stati pari a 632 milioni di euro, mentre per gli affitti sono stati riscossi 54 milioni di euro.

Gli Enti hanno completato 5.633 fascicoli immobiliari; il totale delle lettere di offerta in opzione trasmesse cumulativamente per tutti gli immobili (uso residenziale e non) è pari a n. 9.542 di cui solo n. 107 non accettate dai conduttori. Di tali offerte, per un numero pari a 2.440 sono già state completate le procedure di rogito, mentre le restanti sono in corso di completamento.

E' proseguita l'alienazione di immobili liberi ed inoptati mediante l'espletamento delle procedure delle aste, per le quali, per quanto riguarda il comparto residenziale, sono stati allestiti tre avvisi al mese, come previsto dal contratto di gestione. Il totale dei cespiti posti in asta è pari a n. 672 unità residenziali (di cui n. 544 aggiudicate) e 292 unità commerciali, interamente aggiudicate. I prezzi di aggiudicazione, in particolare sul segmento residenziale, hanno registrato incrementi sui prezzi base notevolmente alti, sfiorando punte del 300% per gli immobili liberi offerti in primo turno d'asta.

Al 31 dicembre 2005 il portafoglio residuo risulta essere così composto da 33.080 unità, di cui circa 25.500 immobili residenziali occupati, 1.900 unità residenziali libere e le restanti ad uso diverso dal residenziale per n. 4.442 occupate e 1.243 libere. Per gli immobili occupati, i rispettivi gestori invieranno le lettere di offerta, e contemporaneamente allestiranno le procedure d'asta sia per i liberi che per quei cespiti per i quali i conduttori non eserciteranno l'opzione di acquisto.

Il semestre pertanto si chiude con un risultato positivo, soprattutto riguardo al segmento residenziale ove gli Enti gestori non solo hanno recuperato i tempi sull'intero procedimento, ma hanno anche posto a regime tutte le attività contemplate dal nuovo contratto di gestione sottoscritto nell'aprile 2005.

Una flessione significativa si è manifestata invece sul segmento ad uso diverso (circa il 41% in meno rispetto all'obiettivo previsto), in quanto il gestore ha incontrato notevoli difficoltà nel completamento dei fascicoli immobiliari al fine di indirizzare correttamente l'offerta in opzione.

Al 31 dicembre 2005, il saldo del conto corrente di Tesoreria intestato alla SCIP 2 srl registra un importo pari ad euro 4.131.002.000, importo più che sufficiente a garantire il rimborso previsto ad aprile prossimo di un ammontare complessivo di 2.743 milioni di euro di titoli in scadenza e con un residuo sufficiente altresì a garantire il rimborso di altri 1.394 milioni di euro di titoli in scadenza ad ottobre 2006.

### **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 principalmente 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 31 dicembre 2005 il saldo di cassa, al netto delle spese sostenute dalla SCIP, risulta pari a 1.095.280.000 di euro.