

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

Doc. CL
n. 7

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 2004)

*(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
(SINISCALCO)

—————
Comunicata alla Presidenza il 23 novembre 2004
—————

RELAZIONE AL PARLAMENTO

OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DEI PROVENTI DELLA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

PRIMO SEMESTRE 2004

PREMESSA

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 23 novembre 2001, n. 410, il Ministro dell'economia e delle finanze riferisce al Parlamento ogni sei mesi, a decorrere dalla data di costituzione delle società di cui al medesimo comma, sui risultati economico-finanziari conseguiti dalle operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

SCIP 2

Il decreto legge 41/2004, convertito nella legge 104/2004, ha concesso in favore dei conduttori di unità abitative non di pregio cartolarizzate che avessero espresso prima del 31 ottobre 2001 la propria volontà di acquisto, un'ulteriore riduzione dei prezzi di acquisto fino ai livelli registrati nel 2001, in aggiunta agli sconti già concessi dalla legge n.410/2001 (tra 30% e 40,5%) sui prezzi di mercato.

Detta norma prevede:

- a) che la rilevazione dei coefficienti di abbattimento sia effettuata su base semestrale dall'OMI (pubblicati nella Gazzetta Ufficiale ed affissi presso le sedi dell'Agenzia del Territorio). Tali dati, riferiti al comune in cui l'immobile è ubicato, vengono applicati dagli enti per la formulazione e/o riformulazione dell'offerta di vendita;
- b) che il diritto alla riduzione del prezzo sia garantito retroattivamente anche ai conduttori in possesso dei requisiti di legge richiesti, che abbiano già acquistato precedentemente all'emanazione del Decreto Legge n. 41;
- c) L'alienazione di ulteriori immobili di proprietà dello Stato al fine di reperire le risorse (quantificate in 187 milioni di euro, in sede di relazione tecnica di accompagnamento al provvedimento) per rimborsare gli acquirenti;
- d) l'indennizzo alla SCIP srl del mancato incasso di proventi sufficienti al rimborso totale della prima serie di titoli in scadenza il 26 aprile 2004;
- e) la concessione della garanzia dello Stato ad un finanziamento contratto da SCIP, ove a scadenza la stessa non abbia fondi sufficienti per il suo rimborso, al fine di colmare la cassa mancante al 26 aprile 2009.

Il decreto ministeriale 26 marzo 2004, attuativo del decreto legge n. 41, stabilisce:

- a) le procedure istruttorie ed il contenuto della nuova lettera di offerta che gli Enti inviano o rinviano ai conduttori al fine di notificare ad essi sia l'eventuale diritto loro spettante all'ulteriore abbattimento, sia la documentazione necessaria per il riconoscimento del diritto stesso. Il decreto disciplina nel dettaglio tre fattispecie:
 - 1) coloro i quali abbiano già esercitato il diritto di opzione e debbano esibire la documentazione per essere convenuti a rogito;
 - 2) coloro per i quali il termine di 60 giorni per l'esercizio dell'opzione stia scadendo;
 - 3) coloro i quali sono in attesa di ricevere l'offerta in opzione.
- b) Il decreto con cui si attivano i poteri di vigilanza che il decreto di trasferimento (art.7 del decreto 21 novembre 2002) conferisce al MEF a beneficio dei portatori dei titoli, attivando una procedura di selezione (in deroga al decreto legislativo n. 157 del 1996) tra soggetti esperti in materia cui affidare l'incarico di affiancare gli Enti nelle attività di gestione e

dismissione del patrimonio, anche in considerazione delle difficoltà oggettive che le modifiche normative hanno prodotto in un processo già avviato, con ritardo rispetto al business plan.

Risultati Economico finanziari conseguiti

Sulla scorta di quanto sopra evidenziato, nel primo trimestre 2004 (Gennaio – Marzo), le vendite si sono interrotte, fatta eccezione per le vendite in asta di unità libere, a causa dell'incertezza sulle modalità e sulla misura di concessione e comunicazione ai conduttori di tale ulteriore abbattimento di prezzo. Solo nella prima metà del mese di maggio 2004 gli Enti Gestori hanno ripreso l'invio delle lettere di offerta e l'ulteriore comunicazione del prezzo di acquisto in virtù del nuovo dispositivo di norma. Pertanto le vendite sono riprese solo durante il mese di giugno 2004.

Al 30 giugno 2004, gli Enti Gestori avevano identificato 53.011 unità immobiliari principali, pari all' 84,3% del portafoglio totale.

Complessivamente le unità principali per le quali l'Agenzia del Territorio al 30 giugno 2004 aveva completato la valutazioni, sono state 37.618, pari al 59,8% del totale, per un valore di mercato complessivo di € 6.804 milioni (prima dell'applicazione degli sconti concessi ai conduttori). Di queste, alla fine di giugno 2004, 1.571 unità erano classificate di pregio.

Complessivamente, il tempo medio impiegato dagli enti gestori per completare i fascicoli immobiliari per ciascuna unità, eccede ancora gli 80 giorni previsti dalle procedure di vendita, con l'eccezione del portafoglio ex INPDAL, IPOST e Stato Italiano. Al termine del mese di giugno, il numero dei fascicoli completati rappresenta il 56% del numero totale delle unità iniziali.

In relazione alla successiva fase del processo di lavorazione degli immobili, al 30 giugno scorso, gli Enti Gestori avevano inviato un totale di 18.300 lettere di offerta, pari al 37% delle unità residenziali locate del portafoglio, ad altrettanti conduttori.

In particolare, nel trimestre Aprile-Giugno 2004, in aggiunta a 1.602 nuove lettere di offerte inviate, agli Enti Gestori hanno provveduto:

- a) all'invio di 5.200 lettere per l'informativa ai conduttori sui nuovi coefficienti di abbattimento del prezzo applicabili nel Comune ove l'immobile è dislocato;
- b) all'invio di 1.958 lettere con il calcolo del nuovo prezzo di vendita dell'unità, comprensivo dell'ulteriore riduzione, contenenti il nuovo coefficiente di abbattimento, a conduttori in attesa di esercitare il diritto di opzione;

Al termine del primo semestre 2004 il numero di unità principali residenziali vendute ai conduttori è pari a circa 7.600 unità (di cui per circa 7.430 con vendita della piena proprietà, e per 170 solo l'usufrutto).

La sollecita pubblicazione dei coefficienti di abbattimento per ciascun comune interessato alle vendite e l'emanazione dei decreti ministeriali con le nuove procedure di vendita hanno consentito, al termine del semestre, di registrare una significativa accelerazione nelle vendite, triplicate nel periodo Aprile-Giugno rispetto al trimestre Gennaio-Marzo.

Le vendite in asta di unità residenziali hanno mantenuto un elevato tasso di crescita, anche facilitato dalla struttura del sito web, semplificata e rinnovata nella presentazione grafica delle modalità d'asta. Nel trimestre Aprile-Giugno le vendite hanno raggiunto i 46 milioni, più che raddoppiate sul precedente trimestre.

Significativi progressi sono stati ottenuti anche dalla lavorazione e vendita delle unità commerciali, avviata tardivamente per la modifica normativa e l'introduzione del diritto di opzione ai conduttori. Al 30 giugno 2004, il Gestore delle Vendite Commerciali aveva inviato lettere di offerta a 1.991 unità commerciali locate, pari al 18% del totale, di fatto nel solo 2004. A riscontro delle lettere di offerta inviate, risultano esercitate opzioni di acquisto da 1.038 conduttori su immobili per oltre 132 milioni di euro. Delle offerte accettate, 583 hanno già completato l'acquisto ad un prezzo totale di circa 90 milioni. Per le rimanenti 455 unità il perfezionamento delle vendite, ivi compresa la corresponsione del prezzo di acquisto, è atteso nel trimestre luglio-settembre.

Complessivamente, in particolare nel secondo trimestre 2004, l'operazione SCIP 2 registra per la prima volta significativi progressi in tutte le categorie immobiliari (residenziali, commerciali e unità libere in asta). I miglioramenti ottenuti non sono però ancora tali da recuperare i ritardi accumulati per la lentezza dell'avvio di SCIP 2 e per le numerose interruzioni delle vendite in coincidenza con modifiche normative. La performance complessiva cumulata dell'operazione e nel 2° trimestre 2004 è pari al 16,2% del business plan, in crescita dal 15,4% del trimestre precedente.

Il saldo di cassa al 30 giugno 2004, al netto del rimborso parziale pari a 1.312 milioni di euro, effettuato a valere sulla prima Classe di titoli (pari a un nominale di 1.500 milioni di euro, completamente rimborsato alla successiva scadenza di luglio 2004) ed al netto dell'importo interessi maturato su tutte le classi di titoli, nonché delle ulteriori spese dovute al 26 aprile 2004, risulta pari ad Euro 168.249.691,43.

SCIP 1

L'operazione SCIP 1 fu realizzata a dicembre 2001 con l'emissione di 2 serie di titoli per un totale di 2.300 milioni di euro, corrisposti dalla SCIP agli enti previdenziali a titolo di anticipo per l'acquisto degli immobili. Entrambe le serie di titoli sono state integralmente rimborsate alla prima data consentita, rispettivamente dicembre 2002 e dicembre 2003.

Nel corso del semestre sono proseguite le vendite dei pochi immobili rimasti. Mentre le offerte in opzione ai conduttori erano state completate già nel 2003, nel semestre sono state vendute ulteriori 1.351 unità residenziali all'asta con un incasso di circa 150 milioni.

Il saldo di cassa, al netto delle spese, risulta pari a 890.961.126,04 di euro.