

SENATO DELLA REPUBBLICA

— XV LEGISLATURA —

Doc. CL
n. 1

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 2006)

*(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

(PADOA SCHIOPPA)

—————
Comunicata alla Presidenza il 21 settembre 2006
—————

RELAZIONE AL PARLAMENTO**OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DEI PROVENTI DELLA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO****PRIMO SEMESTRE 2006****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-finanziari conseguiti dalle operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio pubblico.

SCIP 2

Nel corso del primo semestre del 2006, l'intera operazione ha registrato una fase di assestamento generale, procedendo secondo la programmazione alle 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 2005. Ciononostante, in coincidenza sia con la scadenza di aprile che con quella di luglio (date previste per i pagamenti dovuti al mercato) si sono registrate delle forti contrazioni in relazione ai flussi di cassa rivenienti dalla vendita degli immobili.

Allorquando, nell'aprile 2005, il business plan è stato rimodulato prendendo quale "caso base" l'ultimo trimestre dell'anno 2004, l'approccio prudenziale ha spinto per una previsione di cassa trimestrale di circa 350 milioni di euro, importo che, proiettato sul piano di ammortamento delle scadenze fissate per i titoli ancora vigenti emessi nel 2002 e cumulato

alle scadenze dei nuovi titoli emessi ad aprile 2005, avrebbe consentito di rimborsare tutto alla fine dell'anno 2008.

In effetti, nonostante l'approccio prudenziale sopra illustrato, lo scarto temporale intercorrente tra la valutazione dell'Agenzia del Territorio e l'invio dell'offerta di vendita, da parte dell'Ente gestore, contenente l'applicazione dei coefficienti di abbattimento, è risultato essere particolarmente ampio; infatti il ricondurre il valore di vendita ai prezzi del 2001, avrebbe dovuto essere disciplinato al momento dell'invio della lettera di offerta e non al momento della valutazione. Inoltre il meccanismo è ulteriormente penalizzato dalla dinamica del mercato immobiliare.

Diverso è invece il caso dei cespiti ad uso diverso dal residenziale, per i quali, ancorché il legislatore avesse introdotto l'opzione di acquisto a beneficio dei conduttori in regola con il pagamento dei canoni di locazione, il nuovo contratto stipulato dalla SCIP srl con il Consorzio G1, prevedeva che, al 30 giugno 2006, il Consorzio completasse l'allestimento dei fascicoli immobiliari per i circa 9.000 cespiti facenti parte di tale pacchetto. Tale fase propedeutica ha trovato delle difficoltà di realizzazione, a causa soprattutto del riconoscimento della titolarità del contratto di locazione. Infatti, la peculiarità di questi immobili è soprattutto in relazione a molteplici forme di sub locazione, considerato che nella maggior parte dei casi si tratta di magazzini o piccoli avviamenti commerciali, le cui licenze nel tempo vengono cedute.

Altro aspetto critico si è manifestato nell'equa applicazione della sanatoria prevista dalla legge n. 248/2005 (art. 7-bis), a beneficio dei cosiddetti "sine titolo", ovvero di coloro i quali, pur in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa delle assegnazioni degli alloggi di enti pubblici e in regola con il pagamento dell'indennità di occupazione, si trovino nella situazione di occupare abusivamente l'immobile a causa di irregolarità di natura amministrativa.

Ai fini della corretta applicazione della predetta norma, anche con lo scopo di evitare l'insorgenza di una nuova forma di contenzioso, gli Enti gestori hanno condiviso una circolare applicativa che, in armonia con il terzo comma, dell'articolo 7-bis, 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 configuri 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.

Contestualmente sono state sospese le procedure d'asta per quegli immobili de facto giuridicamente liberi, ma che, per effetto della sanatoria, risultano occupati da soggetti ai quali la norma ha esteso l'opzione all'acquisto. Il procedimento di ricognizione prosegue con estrema cautela, ancorché in talune zone d'Italia si siano svolte le aste e gli immobili siano stati aggiudicati.

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 2005 gli Enti hanno avviato le procedure di rimborso che, come disposto dal decreto 20 aprile 2005, avrebbero dovuto completarsi entro dicembre; per talune situazioni marginali, denunciate dall'Agenzia del demanio e dall'INPDAP, sostanzialmente causate da posizioni controverse, sorte in fase istruttoria, rispetto alla titolarità del diritto al rimborso, gli ultimi rimborsi si sono conclusi a marzo scorso.

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. Per quanto riguarda il primo trimestre 2006 il minor incasso è stato pari a 67,5 milioni di euro in relazione a 1.716 unità. Il fenomeno è in fase decrescente, anche se non è possibile quantificare il minore incasso per i prossimi mesi.

- 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.

In relazione a tale meccanismo e sulla base delle considerazioni sopra esposte inerenti l'effetto penalizzante dell'applicazione dei coefficienti di abbattimento, è stato inserito un emendamento nello schema di decreto legge n. 223/2006 – art. 37 comma 56, che prevede la seguente modifica del comma 2 dell'articolo 1 del decreto-legge 23 febbraio 2004, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 aprile 2004, n. 104: «Qualora le offerte in opzione siano inviate dagli enti gestori agli aventi diritto, dopo un intervallo di tempo superiore a sei mesi rispetto alla valutazione dell'Agenzia del territorio, i coefficienti di abbattimento da applicare dovranno essere quelli pubblicati in epoca immediatamente successiva alla data della valutazione stessa, al fine di garantire che il prezzo delle unità immobiliari offerte in opzione sia effettivamente corrispondente in termini reali ai valori di mercato del mese di ottobre 2001. I coefficienti di abbattimento sono calcolati e pubblicati fino a quelli relativi al secondo semestre 2005.».

Risultati economico finanziari conseguiti

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

Il primo semestre del 2006 ha registrato un decremento dei risultati finanziari previsti dal business plan, con un differenziale di performance tra il target di periodo (“caso Base”) e il risultato conseguito di circa il -27% cumulato.

Gli incassi derivanti dalle vendite di 4.557 unità residenziali sono stati pari a 560 milioni di euro; si riducono quindi i proventi derivanti dagli affitti che sono stati pari a 47 milioni di euro.

Per quanto riguarda il comparto commerciale i ricavi registrati dalle vendite di 186 unità offerte in opzione ai conduttori sono stati pari a circa 72 milioni di euro .

Gli immobili alienati mediante procedure d'asta sono stati :

- a) residenziali : n. 610 unità, per un controvalore di 81 milioni di euro
- b) commerciali: n. 206 unità, per un controvalore di circa 66 milioni di euro.

Nel semestre di riferimento gli Enti hanno completato 1.245 fascicoli immobiliari; pertanto, al 30 giugno 2006 i fascicoli immobiliari conclusi sono pari a 5.104. Si precisa che il dato è riferito al nuovo business plan sottoscritto dai gestori ad aprile 2005, che prevede il completamento di questa attività propedeutica alla vendita per il marzo 2007.

Il totale delle lettere di offerta in opzione trasmesse cumulativamente per tutti gli immobili (uso residenziale e non) è pari a n. 2.580 (2.150 per unità residenziali e 430 per unità commerciali); di cui solo n. 29 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. 527 unità residenziali (di cui n. 378 aggiudicate) e 150 unità commerciali, interamente aggiudicate. I prezzi di aggiudicazione, in particolare sul segmento residenziale, hanno registrato incrementi sui prezzi base notevolmente alti, sfiorando punte del 70% per gli immobili liberi offerti in primo turno d'asta.

Al 30 giugno 2006 il portafoglio residuo risulta essere così composto da 33.080 unità, di cui circa 28.847 immobili di cui : 22.088 residenziali occupati, 1.689 unità residenziali libere e le restanti ad uso diverso dal residenziale per n. 3.897 occupate e 1.173 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 che si scosta dal target previsto (100%) che in termini percentuali è quantificabile nell'83,2% su base cumulata, sia sul segmento residenziale che sul commerciale.

A tal fine, e sulla base di quanto disciplinato dai contratti gestione stipulati tra la SCIP e l'Amministratore del Programma, quest'ultimo ha inoltrato un "warning" ai gestori: ed in particolare :

a) al Consorzio G1 e all'ENPALS al fine di chiarire le ragioni degli scarsi livelli di performance registrati negli ultimi trimestri;

b) ad INPDAI ed INPDAP al fine di chiarire perché il numero dei fascicoli completato sia molto al di sotto dell'obiettivo fissato.

Al 30 giugno 2006, il saldo del conto corrente di Tesoreria intestato alla SCIP 2 srl registra un importo pari ad euro 1.826.232.685, al netto dei rimborsi effettuati ad aprile di due serie di titoli emessi dalla Scip nel 2002 e nel 2005 per un totale di 2.743 milioni di euro, importo sufficiente a garantire il rimborso previsto di 1.394 milioni di euro di titoli in scadenza ad ottobre 2006.

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 30 giugno 2006 il saldo di cassa, al netto delle spese sostenute dalla SCIP, risulta pari a 1.144.339.782,89 di euro.

