

Doc. CL

n. 2

## RELAZIONE

**SUI RISULTATI ECONOMICO-FINANZIARI OTTENUTI IN  
CONSEGUENZA DELL' APPLICAZIONE DELLA LEGGE IN MATE-  
RIA DI DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLO  
STATO E DEGLI ENTI PREVIDENZIALI PUBBLICI  
(Secondo semestre 2006)**

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

*Presentata dal Ministro dell' economia e delle finanze  
(PADOA-SCHIOPPA)*

---

**Comunicata alla Presidenza il 8 marzo 2007**

---

PAGINA BIANCA

## RELAZIONE AL PARLAMENTO

### OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DEI PROVENTI DELLA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

#### SECONDO 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 secondo semestre del 2006, l'intera operazione ha evidenziato un ulteriore miglioramento, registrando la terza migliore performance a partire dalla ristrutturazione, effettuata nell'Aprile 2005. Le ragioni di tale miglioramento sono da attribuire ai seguenti fattori:

- a) esaurimento o quasi del fenomeno dell'abbattimento dei prezzi di vendita degli immobili occupati ai conduttori;
- b) riallineamento da parte dei gestori alle varie fasi, col rientro nei termini temporali fissati per ciascuna di esse dal *business plan*, e conseguente passaggio alle vendite finali anche in tempi più accelerati.

Dal punto di vista operativo, infatti, le attività propedeutiche all'atto di vendita sono state accelerate, in relazione al momento intercorrente tra l'esercizio di opzione da parte del conduttore e il rogito. Tale virtuosità, pur nel pieno rispetto dei termini previsti dalla legge a favore dei conduttori, sta a significare che tutti gli attori del processo, a partire degli enti

gestori, stanno performando come la *best practice* prefigurata nei contratti di gestione indicava.

Sotto questo aspetto, si può tranquillamente asserire che, a prescindere dalle considerazioni squisitamente finanziarie, l'operazione SCIP 2 ha raggiunto l'ulteriore obiettivo di medio termine, che era quello di ottimizzare le procedure di alienazione, attraverso la fase del riordino anagrafico per ciascun immobile, anche al fine del riconoscimento del diritto quesito in capo al conduttore. In tale contesto, ben si configura anche il meccanismo, ormai automatico, dell'allestimento degli avvisi d'asta, il quale, concepito dal legislatore al fine di allocare al mercato immobili per i quali il diritto non è preteso - in quanto liberi - o non è esercitato, consente una più facile e tempestiva organizzazione delle aste per lotti compatibili fra loro, passando in modo fluido e trasparente attraverso un apposito magazzino di raccolta.

Talune difficoltà persistono a causa dell'assestamento che il processo nella sua interezza e complessità richiede, ritardando la fase finale di vendita in alcuni casi specifici, riscontrati soprattutto nell'ambito del contenzioso riguardante gli immobili qualificati di pregio. In tale contesto, va sottolineato che le maggiori difficoltà sono rappresentate in primo luogo dalla pretestuosità dei ricorsi, per i quali anche il giudizio di accoglimento richiede delle tempistiche troppo lunghe rispetto ai tempi di aspettativa di vendita; in secondo luogo, non è isolato il fenomeno di Comuni che, nel rivedere il proprio perimetro catastale, modificano la definizione di centro storico, automaticamente espungendo immobili già qualificati di pregio dai decreti dell'amministrazione centrale proprio in quanto ricadenti in detto perimetro.

Considerato che il grosso del portafoglio di qualità diverso da quello di pregio è stato sostanzialmente alienato, il processo di vendita si troverà a breve ad affrontare la difficoltà oggettiva del blocco delle vendite di questa categoria di cespiti, ove nel contempo non siano intervenute sentenze risolutive del contenzioso.

A seguito della sanatoria prevista dall'art. 7-bis della legge n. 248/2005 a beneficio dei cosiddetti "sine titolo", sono state avviate le procedure per riconoscere, ove applicabili, le disposizioni in capo a coloro i quali si trovino nella situazione di occupare abusivamente l'immobile a causa di irregolarità di natura meramente amministrativa.

Al fine di un'omogenea interpretazione della norma, anche allo scopo di evitare l'insorgere 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, individua i soggetti cui il beneficio della sanatoria si applica, escludendo dalla sua portata coloro i quali, fuori dalle ipotesi di occupazione abusiva connotate da profili di mera irregolarità amministrativa, in sede di occupazione degli immobili abbiano 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.

Avendo gli enti censito puntualmente i soggetti ricadenti nella previsione di suddetta norma, sono state riavviate le procedure d'asta per gli immobili occupati abusivamente, ovvero i cui occupanti siano risultati aver preso possesso dell'immobile in modo illegale, e pertanto a loro carico siano state avviate azioni penali, o risultino essere morosi senza aver espresso la volontà di transare, come la norma consente, il pagamento di quanto dovuto per canoni ed oneri accessori.

#### **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

2005. In realtà, dette procedure sono poi state effettivamente completate nel corso del 2006, così come le attività di stralcio afferenti i procedimenti di 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 599.827.798, cumulato a partire dalle prime vendite per le quali è stata riscontrata l'applicabilità della legge n. 104/2004 (ultimo trimestre 2004).

### **Risultati economico-finanziari conseguiti**

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

Gli incassi cumulati a partire dal gennaio 2005 risultano essere così suddivisi:

- a) 739 milioni di euro a fronte di 6.068 unità vendute in base alle disposizioni originarie della legge n. 410/2001;
- b) 1.030 milioni di euro a fronte di 13.859 unità vendute ai sensi e gli effetti della legge n. 104/2004.

A detti importi devono aggiungersi i proventi delle vendite effettuate dall'avvio dell'operazione, ovvero a partire dal giugno 2003, che a tutto dicembre 2004 erano pari a 1.413 milioni di euro, rivenienti dalla vendita di circa 20.000 unità principali, di cui l'80% ad uso residenziale.

Il secondo semestre del 2006 ha registrato incassi totali per 506 milioni di euro (circa il 70% dell'obiettivo previsto nei due trimestri di riferimento), evidenziando, soprattutto nell'ultimo trimestre, un recupero in termini monetari rispetto ai flussi attesi, che rappresenta un segnale di esaurimento del fenomeno "dei coefficienti di abbattimento", in virtù del quale il

prezzo medio di vendita effettivo risulta fortemente inferiore rispetto al prezzo medio di vendita atteso (ed utilizzato nel modello finanziario dell'operazione di ristrutturazione).

In totale, sono state vendute 3.450 unità principali per un controvalore di 506 milioni di euro; conseguentemente, gli incassi per canoni di locazione sono scesi da 47 milioni del primo semestre a 41 milioni del secondo semestre.

Mediante la procedura d'asta sono state vendute 564 unità, di cui 243 ad uso commerciale, per un totale di 32 milioni di euro.

Per quanto riguarda il comparto commerciale, i ricavi registrati dalle vendite di 129 unità offerte in opzione ai conduttori sono stati pari a circa 66 milioni di euro.

Nel semestre di riferimento gli Enti hanno completato 1.054 fascicoli immobiliari; pertanto, al 31 dicembre 2006 i fascicoli immobiliari conclusi sono pari a 6.288. Il totale delle lettere di offerta in opzione trasmesse cumulativamente per tutti gli immobili (uso residenziale e non) è pari a 2.279 (1.942 per unità residenziali e 337 per unità commerciali), di cui solo 5 non accettate dai conduttori. Di tali offerte, per un numero pari a 264, sono già state completate le procedure di rogito, mentre le restanti sono in corso di completamento.

Al 31 dicembre 2006 il portafoglio residuo risulta essere così composto da 25.586 unità, di cui: 19.037 unità residenziali occupate, 1.541 unità residenziali libere e le restanti ad uso diverso dal residenziale, di cui 3.823 occupate e 1.185 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 i cui conduttori non eserciteranno l'opzione di acquisto.

Considerato lo scostamento registrato nel semestre rispetto alla performance di periodo, l'Amministratore del Programma, in base alle clausole previste dai contratti di gestione, stipulati con gli enti, ha inoltrato una richiesta di spiegazioni:

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

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

In relazione agli immobili di pregio, sono stati alienati 638 immobili per un controvalore di circa 162 milioni di euro; per contro, restano da alienare 2.186 unità di pregio, per un controvalore di circa 550 milioni di euro.

Ad ottobre è stata rimborsata un'ulteriore quota, pari a circa 222 milioni di euro, a valere sulla Classe A5 – emessa nell'ambito dell'operazione di ristrutturazione - grazie alle eccedenze di cassa giacenti sul conto presso la Banca d'Italia intestato alla SCIP 2.

Al 31 dicembre 2006, il saldo del conto corrente di Tesoreria intestato alla SCIP 2 registra un importo pari ad euro 259.587.165,69, al netto dei rimborsi e del pagamento degli oneri sul debito relativi alla scadenza trimestrale del mese di ottobre.

### 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 degli ulteriori immobili residui, mediante il procedimento d'offerta in asta di unità principalmente inoplate, 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 2006 il saldo di cassa, al netto delle spese sostenute dalla SCIP, risulta pari a 1.187.075.760,31 euro.