

# SENATO DELLA REPUBBLICA

— XV LEGISLATURA —

Doc. CL  
n. 3

## 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 2007)

*(Articolo 2, comma 1, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modifica-  
zioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e ai sensi dell'articolo 1, comma 4, del decreto-  
legge 23 febbraio 2004, convertito con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2004, n. 104)*

**Presentata dal Ministro dell'economia e delle finanze**

(PADOA-SCHIOPPA)

—————  
**Comunicata alla Presidenza il 7 novembre 2007**  
—————



---

**RELAZIONE AL PARLAMENTO**

---

**OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DEI PROVENTI DELLA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO****PRIMO SEMESTRE 2007****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 2007, la performance dell'operazione registra ulteriori miglioramenti rispetto all'andamento registrato nel corso dell'anno 2006. Va comunque precisato che gli obiettivi di performance per ciascun trimestre hanno evidenziato, come del resto nel corso degli anni passati, un andamento stagionale del trend con fasi crescenti soprattutto nel primo trimestre e nei mesi di maggio e giugno. Tale circostanza avvalorata la consapevolezza che, al di là dei ricorrenti problemi affrontati a seguito delle modifiche apportate alla legge n. 410, il modello finanziario costruito al momento della ristrutturazione aveva ben individuato i fenomeni stagionali che ricorrono ed incidono sulle performance trimestrali che i gestori devono raggiungere.

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 dai conduttori che ricadono nella vigenza della legge n. 104/2004;

- b) accelerazione delle procedure di vendita, soprattutto da parte degli enti, sulla spinta delle pressioni da parte dei conduttori ancora in attesa di ricevere l'offerta in opzione.

In sostanza, le tempistiche fissate per ciascuna fase del processo, considerato che i circa 60 giorni necessari all'espletamento delle attività da parte dell'Agenzia del territorio non sono più da considerare (infatti, tranne alcuni casi sporadici, l'attività valutativa si è già conclusa da oltre un anno e mezzo), il tempo previsto per il completamento della vendita si aggira intorno ai 120 giorni. Di questi circa 80 sono a beneficio del conduttore che, ricevuta l'offerta in opzione, ha 60 giorni per esercitare il suo diritto. Statisticamente, l'esercizio dell'opzione avviene nell'85-90% dei casi, tenendo conto, fra l'altro, che l'impianto della convenzione stipulata nell'ambito dell'operazione per l'erogazione dei mutui a tassi agevolati completa il quadro giuridico dei benefici previsti per i conduttori.

Il portafoglio ancora oggetto di alienazione va comunque esaminato separatamente tra la componente residenziale e quella non residenziale. Posto che per la prima le procedure propedeutiche sono state completate sia sotto il profilo della valutazione che della messa a punto del fascicolo immobiliare, la seconda invece risente della lentezza nella presa in carico dei fascicoli da parte del Consorzio, che è subentrato nelle nuove procedure a partire dal giugno 2005. Si ricorda, infatti, che in virtù del comma 3 bis dell'art. 3 della legge n. 410/2001, l'esercizio dell'opzione di acquisto è stata riconosciuta anche ai conduttori dei beni a uso diverso dal residenziale. A tal fine, all'atto della ristrutturazione dell'operazione la SCIP ha stipulato un contratto di gestione con il Consorzio a suo tempo selezionato per la vendita di questi cespiti, atto a disciplinare questa ulteriore attività a carico del medesimo.

Nel corso del primo trimestre, il Consorzio ha recuperato la performance, la quale, in virtù delle disposizioni previste dal nuovo contratto, non è più solo vincolata all'obiettivo economico da conseguire mediante la vendita, ma si sviluppa, al pari degli enti gestori, attraverso le varie fasi di un *business plan* più articolato.

Sulla base di quanto previsto dalla sanatoria introdotta dall'art. 7-bis della legge n. 248/2005 a beneficio dei cosiddetti "sine titolo", gli enti gestori hanno proseguito nella verifica dello stato di fatto e di diritto dei conduttori, al fine di predisporre ed inviare le lettere di offerta in opzione, contestualmente allestendo avvisi d'asta per i beni che risultassero occupati abusivamente. Tale processo non ha minimamente rallentato l'iter delle vendite, considerato che inizialmente tali beni erano stati considerati quali inoptati, ma ha creato un beneficio duplice, sia dal lato delle vendite - effettuate più celermente ed a prezzi certi - sia sotto il profilo di quell'inquilinato, che risultava escluso dall'esercizio dell'opzione.

Si ricorda che, al fine di un'omogenea interpretazione della norma, 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 si sia concluso con una sentenza di condanna. Alla luce di tale fenomeno, si evidenzia che gli enti hanno provveduto a predisporre con le opportune cautele gli avvisi d'asta, verificando ex ante l'effettivo status giuridico del lotto da porre in vendita.

#### **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 compila 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, al 30 giugno 2007, risultava essere pari a euro 656.487.908, importo cumulato a partire dalle prime vendite per le quali è stata applicata la 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 dall'avvio delle vendite (giugno 2003) risultano essere pari a 4.286 milioni di euro così suddivisi:

- a) 1.413 milioni di euro a fronte delle vendite effettuate nel periodo giugno 2003-dicembre 2004;
- b) 276 milioni di euro a fronte delle vendite effettuate nel periodo gennaio-marzo 2005 (ovvero nel periodo intercorrente la conversione in legge del decreto legge n. 41 che introduceva i nuovi coefficienti di abbattimento sui prezzi di vendita dei beni);
- c) 2.597 milioni di euro a fronte delle vendite cumulate nel periodo aprile 2005 (data della ristrutturazione) e il 30 giugno 2007.

Il portafoglio residuo da alienare è pari a 21.790 unità principali, di cui :

- a) 16.505 residenziali occupate, per le quali le lettere di offerta sono in procinto di partire o in attesa di risposta da parte del conduttore;

b) 1.325 residenziali libere, per il quali sono in corso le procedure di alienazione mediante asta;

c) 2.989 ad uso commerciale occupate per le quali è in corso il procedimento di offerta in opzione;

d) 973 ad uso commerciale libere, che il Consorzio sta offrendo in asta con le modalità previste dal contratto di gestione.

Dai numeri sopra esposti si evince che la performance delle vendite in relazione al portafoglio residuo, per il quale non si prevedono forti criticità, sta recuperando rispetto agli obiettivi temporali previsti dal programma di vendita.

Restano leggermente più bassi i livelli dei prezzi aggregati, e pertanto degli incassi, soprattutto in relazione alle vendite ai conduttori cui sia stato riconosciuto l'ulteriore abbattimento previsto dalla legge n. 104/2004. Al 30 giugno il numero delle unità vendute, ricadenti in questa fattispecie, è pari a 26.800.

Con particolare riguardo al periodo di riferimento – primo semestre del 2007 - si sono registrati incassi totali per 577 milioni di euro (circa il 85% dell'obiettivo previsto nei due trimestri di riferimento), delineando in modo evidente che il fenomeno "dei coefficienti di abbattimento" è in fase di esaurimento.

In totale, sono state vendute 3.796 unità principali per un controvalore di 574 milioni di euro; conseguentemente, gli incassi per canoni di locazione sono scesi da 41 milioni del precedente semestre a 37 milioni del semestre in esame.

In particolare:

- a) ai conduttori sono state alienate n. 2.598 unità principali per un controvalore di 285 milioni di euro
- b) ai conduttori di usi diversi sono state alienate 161 unità per un controvalore di 70 milioni.

Le vendite mediante procedura d'asta hanno registrato i seguenti risultati:

- a) unità residenziali vendute: n. 666 per un importo di 93 milioni;
- b) unità ad uso diverso vendute: n. 381 per un importo di 127 milioni di euro.

Nel semestre di riferimento gli Enti hanno completato 705 fascicoli immobiliari; pertanto, al 30 giugno 2007 i fascicoli immobiliari conclusi sono pari a 7.354. Il totale delle

lettere di offerta in opzione trasmesse cumulativamente per tutti gli immobili (uso residenziale e non) è pari a 3.238 (3.052 per unità residenziali e 186 per unità commerciali), di cui solo 2 non accettate dai conduttori di unità residenziali. Di tali offerte, per un numero pari a 328, sono già state completate le procedure di rogito, mentre le restanti sono in corso di completamento.

Ai fini del monitoraggio dei flussi previsti per gli incassi futuri, si è notato che il prezzo medio di vendita finale (ovvero compresi gli sconti di legge) degli immobili alienati ai conduttori si aggira intorno ai 140mila euro; tale prezzo medio conferma che i calcoli effettuati al momento della ristrutturazione erano corretti, ovvero, nonostante l'applicazione dei coefficienti ulteriori di abbattimento, il livello medio degli incassi (previsto nel modello delle agenzie di rating) è stato rispettato anche in linea con il numero dei beneficiari di detti ulteriori abbattimenti. Tale considerazione conferma, che se il trend attuale resta invariato, gli obiettivi determinati nell'aprile 2005 sia in termini temporali che di cassa saranno raggiunti.

Al 30 giugno 2007 il portafoglio residuo consta di circa 20.000 unità principali, di cui: 16.435 unità residenziali occupate, 875 unità residenziali libere e le restanti ad uso diverso dal residenziale, di cui 3.662 occupate e 804 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.

A maggio 2007, le unità principali individuate di pregio in base a quanto disposto all'art. 3 comma 13 della Legge n. 410/01 risultano essere pari a 5.817 di cui 950 commerciali per un valore complessivo pari a 1.643,5 milioni di euro. Detto totale comprende anche i nove immobili (cielo terra) individuati dal decreto di pregio emanato nel mese di aprile 2007.

Gli immobili di pregio venduti sono 1.544 per un corrispettivo pari a 454,4 milioni di euro, più 37 (vendita solo usufrutto) per un corrispettivo pari a 5,5 milioni di euro, per un totale di incasso pari a 460 milioni di euro.

Le unità immobiliari invendute pertanto risultano 3.909 (compresi ovviamente i cespiti individuati dall'ultimo decreto emanato lo scorso mese di aprile), per un valore complessivo di euro 1.035.586.276.

Per quanto attiene allo stato attuale del contenzioso innanzi ai TAR, i ricorsi presentati sono 181, di cui 30 respinti, 18 accolti e i restanti in fase di definizione; le richieste di



sospensiva accolte sono 13, quelle respinte 62; in appello 4 sono state respinte e nessuna accolta.

Innanzitutto al Consiglio di Stato sono stati presentati 15 ricorsi, ancora in fase di definizione; le richieste di sospensiva accolte sono 7, mentre in appello 3 sono state accolte e 3 respinte. Pertanto, in considerazione, del fatto che, ad oggi, nessun nuovo ricorso è stato presentato, le tempistiche di completamento dei giudizi sono legate ai pronunciamenti in via definitiva relativamente a 13 sospensive accolte dai TAR del Lazio, Piemonte e Campania, e 18 ricorsi in appello, in fase di discussione presso i TAR della Campania, Romagna e Lazio. Infine, presso il Consiglio di Stato risultano ancora in fase di decisione 7 pronunciamenti di sospensive già accolte.

Al 30 giugno 2007, l'importo *outstanding* delle ultime due serie di titoli emessi dalla società veicolo al momento della ristrutturazione (aprile 2005) risulta essere pari a:

- 1) 1.678.523.506, 94 di euro - Classe A5
- 2) 475.000.000 di euro - Classe C

In particolare, la Classe A5 prevede un piano di rimborso trimestrale, che l'emittente può esercitare a dette scadenze, ove la giacenza di Tesoreria lo consenta. A partire dal luglio 2006, sono stati rimborsati circa 230 milioni, su base trimestrale.

Al 30 giugno 2007, il saldo del conto corrente di Tesoreria intestato alla SCIP 2 registra un importo pari ad euro 226.299.176,52, al netto dei rimborsi della quota capitale relativa alla Classe A5 effettuati a gennaio ed aprile e del pagamento degli oneri sul debito.

### 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 30 giugno 2007 il saldo di cassa, al netto delle spese sostenute dalla SCIP, risulta pari a 1.243.577.034,91 euro.





