

SENATO DELLA REPUBBLICA

XIV LEGISLATURA

Doc. CL
n. 3

RELAZIONE

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

(Primo semestre 2002)

*(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

(TREMONTI)

Comunicata alla Presidenza il 14 gennaio 2003

**RELAZIONE SUI RISULTATI ECONOMICO - FINANZIARI -
CONSEGUITI NEL CORSO DEL SEMESTRE IN APPLICAZIONE
DELLE NORME DI CUI ALLA LEGGE 23 NOVEMBRE 2001, n.410,
IN MATERIA DI DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DELLO STATO E DEGLI ENTI PREVIDENZIALI PUBBLICI.**

Ai sensi dell'art. 2, comma 2, 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 primo comma, sui risultati economico-finanziari conseguiti.

L'Agenzia del Demanio ha provveduto, in applicazione dell'art.1, comma 2, della sopraccitata norma, ad individuare con propri decreti dirigenziali alcuni elenchi di immobili di proprietà dello Stato e degli enti previdenziali pubblici.

A fronte di tali elenchi, con decreti del MEF e del MdL rispettivamente del 30 novembre 2001 e del 24 novembre 2002, sono stati trasferiti alla SCIP Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici Srl gli immobili con i quali sono state realizzate le prime due operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione degli immobili pubblici. Nel mese di dicembre 2001 è stata lanciata la prima operazione (cd SCIP 1) mentre nel mese di dicembre 2002 è stata realizzata la seconda (cd SCIP 2).

SCIP 1

Nell'operazione SCIP 1, sette enti previdenziali pubblici (ENPALS, INAIL, INPDAL, INPDAP, INPS, IPOST ed IPSEMA) hanno ceduto alla SCIP 27.250 unità ad uso prevalentemente residenziale e 262 immobili ad uso prevalentemente commerciale per un valore lordo complessivo (confermato ex-post da un primario valutatore immobiliare, come imposto dalle agenzie di rating) pari a Euro 5,10 m.di.

Nel calcolo del valore effettivo di mercato di tali beni si deve tuttavia considerare che per gli immobili residenziali è prevista dalla legge la concessione di uno sconto del 30% agli inquilini. A tale sconto si aggiunge un ulteriore abbattimento del prezzo fino al 15%, nel caso in cui gli inquilini acquistino sostanzialmente l'intero edificio attraverso un mandato collettivo unitamente agli altri inquilini dello stabile.

La SCIP ha finanziato l'acquisto degli immobili degli enti previdenziali emettendo due serie di obbligazioni con rating tripla-A per un controvalore di 2,3 miliardi di Euro (rispettivamente 1 con scadenza a dicembre 2002 ed 1,3 con scadenza a dicembre 2003).

Gli immobili si suddividono in due gruppi:

1. Immobili appartenenti al **Programma Straordinario di Cessione (PSC)**: si tratta di n.262 immobili (con un valore stimato pari a € 1.556 milioni) ad uso ufficio o commerciali, che sono alienati attraverso meccanismi d'asta – prima singolarmente e poi in pacchetti di più immobili - da parte del Consorzio G6 Advisors (raggruppamento composto da operatori del settore finanziario e immobiliare), sulla base di prezzi a base d'asta stabiliti dall'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali d'intesa con l'Agenzia del Territorio e sulla base di stime fornite dallo stesso raggruppamento G6.
2. Immobili appartenenti al **Programma Ordinario di Cessione (POC)**: si tratta di immobili residenziali e di una minima quota di piccoli esercizi commerciali (pari a 27.250 unità per un valore di circa € 3,5 miliardi), che sono venduti concedendo, nella fase iniziale, un diritto d'opzione ed altre condizioni agevolative previste dalla Legge 410/2001, agli inquilini. La vendita degli immobili è curata dagli enti previdenziali (che agiscono per conto della SCIP, sulla base di un apposito contratto di gestione).

Ad oggi, per quanto riguarda il PSC si sono tenute tre tornate d'asta in cui sono stati offerti immobili in lotti singoli ed una in cui gli immobili sono stati offerti in lotti aggregati. Gli introiti derivanti da tali aste sono stati di circa 650 milioni di euro. Devono essere ancora esperite le aste in forma aggregata relative alla parte residua degli immobili per un valore di stima iniziale di circa 700 milioni di euro.

Per quanto riguarda la vendita degli immobili appartenenti al POC, si prevede che, a fine dicembre, si ricaveranno 1,6 miliardi di euro dagli immobili ceduti dagli enti per conto della SCIP nel corso del 2002. .

Sommando le due componenti, a fine anno SCIP avrà generato sufficienti disponibilità per il pagamento della prima serie di titoli ed disporrà con un anno di anticipo della quasi totalità dei fondi necessari al pagamento della seconda serie di titoli.

SCIP 2

Il Dipartimento del Tesoro ha nel frattempo strutturato una nuova operazione di cartolarizzazione che include il residuo patrimonio residenziale degli enti previdenziali ed una piccola quota di patrimonio residenziale dello Stato pari allo 0,47 per cento del totale . Nello strutturare tale operazione si è fatto riferimento alle condizioni imposte da Eurostat ai fini della contabilizzazione dell'operazione a riduzione del deficit pubblico. La nuova operazione, di circa 63.000 unità a carattere prevalentemente residenziale, ha un valore di offerta, al netto degli sconti di legge, prossimo a 7,8 miliardi di euro. A fronte di tale portafoglio, acquistato su base segregata dal portafoglio di SCIP 1, la società ha emesso un totale di 6.637 milioni di euro di cui 5.243 milioni con rating di tripla A, 858 milioni con rating doppia A e 536 milioni con rating di singola A.

Per quanto riguarda le dismissioni degli immobili appartenenti agli enti previdenziali pubblici va anche segnalato il collocamento, nella scorsa primavera, delle quote del Fondo Alfa, un fondo immobiliare ad apporto costituito con immobili appartenenti all'INPDAP. La dimensione del fondo è pari a circa 250 milioni di Euro.