

Patrimonio al Consiglio di Amministrazione nella seduta del 24 novembre 1999) sono:

- superare i nodi critici dell'attuale modello di gestione;
- migliorare i risultati di gestione rispetto a quelli realizzati in passato, garantendo all'Istituto il perseguimento di una progressiva maggiore redditività del patrimonio;
- creare condizioni di conoscenza del patrimonio immobiliare e di regolarizzazione tecnico-amministrativa dello stesso necessarie ed utili allo sviluppo di una politica patrimoniale efficiente.

Elementi caratteristici dei nuovi affidamenti da attivare per il perseguimento dei predetti obiettivi sono:

1. una forte responsabilizzazione del gestore in ordine al risultato economico della gestione e a tutti i processi tecnico-amministrativi di gestione;
2. l'attribuzione al gestore di una rilevante autonomia organizzativa nella realizzazione dell'attività di gestione;
3. l'impostazione di articolati ed efficaci strumenti di controllo sugli standard qualitativi e sull'efficacia dell'attività del gestore e di garanzia sui risultati da esso prodotti, in modo da tutelare l'interesse dell'Istituto, anche nel rispetto del reciproco rapporto di diritti-doveri con i conduttori dei propri immobili;
4. la progressiva organizzazione, anche attraverso i necessari processi di formazione, di una forte capacità di controllo del nuovo modello gestionale da parte delle strutture dell'Istituto.

Nel percorso operativo è stata prevista anche la costituzione di un'interfaccia rappresentata da una Società di progettazione, monitoraggio e direzione lavori ("Advisor"), che potesse garantire agli uffici un ampio contributo tecnico progettuale e formativo nella implementazione e gestione degli indispensabili nuovi strumenti di monitoraggio e controllo della gestione, operando a supporto dell'Istituto in stretto coordinamento con i gestori. Nel corso del 1998 è stata autorizzata, con delibera del Consiglio di

Amministrazione n.780 dell'8 maggio 1998, la gara per l'appalto concorso per l'individuazione dell'Advisor ed è stata nominata la commissione per l'aggiudicazione della gara medesima (del. C.d.A. n.860 del 14 ottobre 1998).

La gara si è conclusa solo in data 28 aprile 1999 con l'aggiudicazione al raggruppamento temporaneo di imprese (R.T.I.) avente quale società mandataria la Deloitte & Touche spa e quali aziende mandanti la CIDS spa, la BAUBODEN-SYSTEMHAUS GMBH, la SIGI srl, il SAIR Gruppo europeo di Architettura, Urbanistica e Ingegneria GEIE, la Gallo & Co. Spa e la Deloitte & Touche. I tempi lunghi di definizione della gara sono in parte da attribuire, oltre che alla difficoltà di procedere alla valutazione dei complessi progetti presentati, ad alcuni ricorsi prodotti in sede giurisdizionale da concorrenti esclusi.

In data 23 luglio 1999 è stato, infine, stipulato il contratto di advising, già autorizzato con del. del C.d.A. n.1012 del 7 luglio 1999.

L'Advisor, in cooperazione con gli uffici dell'Istituto, ha provveduto ad approfondire e mettere a punto sul piano progettuale tutti gli aspetti tecnici, amministrativi e giuridici concernenti i nuovi affidamenti gestionali da porre in essere. Parallelamente la tecnostruttura, l'avvocatura interna e l'Advisor hanno provveduto ad effettuare un'articolata disamina degli schemi di capitolato, bando e disciplinare di gara proposti dall'Advisor concernenti i nuovi affidamenti, verificandoli sotto il profilo giuridico, nonché sotto il profilo di garanzia e tutela per l'Istituto.

Tenuto conto che alcuni adempimenti preliminari, quali le operazioni di ridefinizione complessiva della consistenza del patrimonio immobiliare e di successiva strutturazione dei futuri lotti, hanno comportato lo slittamento dei tempi previsti per l'espletamento della gara per i nuovi affidamenti, l'Istituto ha dovuto adottare un provvedimento di differimento al 31 dicembre .2000 dei termini di scadenza della vigente Convenzione con gli attuali gestori (delibera del C.d.A. n.1127 del 23 dicembre 1999), al fine di assicurare, oltre alla necessaria continuità gestionale, anche un periodo di sovrapposizione fra la

vecchia gestione e l'avviamento della nuova. In data 30 marzo 2000 (del. n.1186) il Consiglio di Amministrazione ha autorizzato l'esperimento della gara d'appalto per l'affidamento ai nuovi gestori ed il relativo bando è stato pubblicato sulla GU CE del 29 aprile 2000.

La gara è stata, però, sospesa (nota del Direttore Generale n.2541 del 16 agosto 2000) e poi successivamente annullata a seguito delle osservazioni formulate dall'Unione Europea, producendo forti rallentamenti, proprio per la loro stretta connessione con l'aggiudicazione e l'avvio del nuovo modello gestionale, sulle conseguenti attività.

Pertanto, non avendo avuto ancora luogo l'affidamento ai nuovi gestori, la progettazione del modello a regime prevista per il 2000 "non dispone ancora degli elementi di valutazione e verifica necessari per far evolvere il modello verso l'attuazione piena del D.lgs 104/1996, mentre è stata rinegoziata, la gestione degli immobili, per il 2001, con le stesse società mandatarie, ottenendo, tutta via condizioni migliorative, in attesa dell'effettuazione di un nuovo bando di gara.

Quest'ultimo bando è stato approvato dal C.d.A. con del. dell'8 marzo 2001.

2.5. Morosità locative

L'Istituto, nell'ambito dell'attività volta al recupero delle morosità locative ha posto in essere, soprattutto nel corso del 1998, due azioni distinte: da un lato, ha provveduto ad inoltrare alle sedi provinciali numerose pratiche di recupero credito, già istruite o da istruire, inerenti ad immobili di proprietà fuori della sede di Roma; dall'altro, di concerto con le società mandatarie sul territorio di Roma e provincia, ha effettuato il recupero diretto di molti crediti, ha inviato numerose lettere di sollecito di pagamento, ha provveduto a notificare diffide extragiudiziali e ad avviare le necessarie azioni legali.

Per quanto attiene ai dati relativi all'anno 1998 sulla morosità locativa occorre sottolineare che:

- a) non tutti i versamenti effettuati risultano acquisiti alla procedura informatica per la gestione del patrimonio immobiliare (per il 1998 risultano versamenti non acquisiti per £.30 miliardi);
- b) i versamenti acquisiti non sempre sono attribuibili correttamente al corrispondente importo richiesto (per il 1998 risultano versamenti non attribuiti per £.43 miliardi). Per versamenti non attribuiti si intendono quelli effettuati dai conduttori, regolarmente acquisiti, ma non associati allo specifico conduttore;
- c) i pagamenti cumulativi effettuati dalle pubbliche amministrazioni, da riferirsi a più esercizi finanziari, non sempre trovano nel sistema l'esatta imputazione ai singoli esercizi e, di conseguenza, la morosità complessiva non viene ad essere ridotta della somma versata in quanto non imputata al corrispondente esercizio;
- d) la complessità dell'iter burocratico previsto per i pagamenti dei canoni da parte delle amministrazioni pubbliche comporta, in alcuni casi, notevoli ritardi nei versamenti e, pertanto, è ipotizzabile che somme dovute per il 1998 non siano ancora state effettivamente versate.
- e) Il recupero dei canoni nei confronti dei conduttori privati è affidata per convenzione alle società mandatarie, le quali debbono attenersi a procedure complesse che hanno dato luogo nel tempo ad inconvenienti tutt'altro che trascurabili;
- f) nel sistema informativo PIM spesso sono segnalati casi di "morosità fittizia", cioè casi nei quali il canone risulta erroneamente non riscosso, mentre il pagamento è stato effettuato o è stato differito per motivi tecnici ovvero non è dovuto.

Le circostanze innanzi evidenziate non hanno consentito, ovviamente, di fornire dati certi e affidabili sul fenomeno considerato.

Dalle situazioni sopra evidenziate scaturiscono anche le vive preoccupazioni espresse dall'Organo di valutazione e controllo strategico nella

propria relazione relativa all'indagine condotta sull'andamento della gestione immobiliare, di cui si è fatto cenno più innanzi, laddove esso riferisce: "I primi dati, relativi peraltro ad una sola società mandataria (BSM) e a 23 province, se da una parte evidenziano un incremento della morosità recuperata (si passa da £.438 milioni del 1996 ai circa £.2 miliardi del 1997 e £.1.800 milioni del 1998), dall'altra pongono in luce una situazione estremamente preoccupante della morosità da recuperare (circa £.30 miliardi) e di quella corrente (circa £.22 miliardi). Tali rilievi non si sono attenuati a seguito dell'ulteriore indagine conoscitiva sulla gestione patrimoniale condotta dal suddetto Organo e richiesta dal CIV con delibera 127 del 2 dicembre 2000, dacché si dà conto, in tale referto, di una morosità complessiva, riferita al giugno 1999, di 491,4 miliardi di lire. Il quadro ampiamente incompleto dei dati disponibili dimostra la difficoltà di acquisire informazioni aggiornate e attendibili riferibili all'intero territorio nazionale, ma anche l'insufficienza dell'azione di coordinamento che un così delicato problema avrebbe richiesto. Ciò pone, fra l'altro, l'esigenza di disporre di un efficiente sistema informatico e di una sua corretta, tempestiva e puntuale utilizzazione, essendo fin troppo evidente che la mancanza di informazioni certe rende impossibile programmare interventi efficaci in un settore che, peraltro, presenta un elevato rischio economico per l'Istituto, rischio allo stato privo di adeguato presidio. Per arginare il fenomeno della morosità, l'Istituto sta provvedendo ad una ricognizione delle situazioni di morosità, distinguendola tra quelle pregresse (prima delle convenzioni stipulate con le società mandatarie) e quelle correnti, al fine di individuare gli interventi più idonei da adottare. In particolare per le morosità riguardanti gli stabili in dismissione, l'Ente sta provvedendo, con il diretto coinvolgimento delle sedi periferiche, a definire tutte le situazioni debitorie che potrebbero intralciare le cessioni degli immobili.

Nonostante l'impegno dell'Amministrazione, che, nell'intento di addivenire ad una totale definizione di tutte le pendenze debitorie, ha richiesto e

sollecitato recentemente alle Società di gestione i piani annuali di recupero morosità, questa patologia non risulta, a tutt'oggi, eliminata.

2.6. Interventi manutentivi

La convenzione utilizzata fino al 31 dicembre 2000 non opera una vera e propria distinzione tra manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, secondo la classificazione operata dalla legislazione vigente limitandosi a distinguere gli interventi in base alla classe di urgenza (classe A,B,C) e agli importi (interventi superiori o inferiori a £.2 milioni).

Sulla base di tale classificazione si incardinano le diverse procedure di attivazione, autorizzazione e pagamento degli interventi manutentivi gestiti dalle società affidatarie. In particolare, è stato consentito alle società di gestione di effettuare direttamente e senza autorizzazione preventiva tutti gli interventi manutentivi di classe A, nonché quelli di importo inferiore a £.2 milioni di classe B e C.

Per tutti gli altri tipi di intervento le strutture territoriali possono autorizzare le società di gestione o provvedere attraverso gare di appalto.

Come si rileva dall'informativa del 22 novembre 2000 e dalla successiva nota del 14 febbraio 2001, nell'arco di vigenza della convenzione si sono verificate le seguenti patologie:

1. "Eccessivo" ricorso all'istituto del silenzio-assenso.

Premesso che tale istituto è ben presente ed operativo nell'ordinamento giuridico italiano, non può non osservarsi che è proprio la mancanza di una efficace azione di controllo, sia pure ricondotto alla carenza del personale tecnico e, più in generale alla situazione di affanno gestionale delle sedi territoriali, che ha portato alla degenerazione del particolare strumento giuridico.

In tale contesto si inseriscono le iniziative intraprese dalla amministrazione nell'intento di porre rimedio alla situazione venutasi a creare; iniziative che, nelle circolari del 1999 e 2000 e nella convenzione modificata nel 2001, che

ha soppresso definitivamente il ricorso a detto istituto, trovano i principali riferimenti normativi.

2. *“eccessivo ricorso agli interventi in classe A e agli interventi di importi inferiori ai 2 milioni”*

Il ricorso massiccio agli interventi in tale classe, in relazione alla consistenza delle unità immobiliari gestite, è stato rilevato da riscontri a campione effettuati in periferia. Uno dei motivi che sembra spiegare tale massiccio ricorso è il frazionamento degli interventi manutentivi finalizzati all'applicazione delle procedure meno complesse, come previsto dalla convenzione per quelli inferiori a £.2 milioni. Dai dati acquisiti con la citata relazione del 14 febbraio 2001 si ricava che il numero degli interventi di importo inferiore a 2 milioni è aumentato, passando da 13.173 nel 1° semestre 1999, a 14.395 nel 1° semestre 2000 e l'importo relativo è passato da £.8,3 miliardi a £.10,1 miliardi circa. Nello stesso periodo, gli interventi ai superiore a 2 milioni sono diminuiti passando da 2.660 a 2.233 per un importo che da £.49,6 miliardi è passato a £.33,4 miliardi circa.

Gli interventi manutentivi, è noto, costituiscono uno dei nodi particolarmente critici delle gestioni immobiliari in generale, dell'Istituto in particolare.

Nell'Istituto, tale particolare criticità si è ingenerata perché il modello previsto dalla precedente convenzione non individuava con chiarezza un unico referente della gestione. Al contrario, nella procedura tecnico-amministrativa si sovrappongono competenze del gestore con competenze dell'amministrazione, sicché, di fatto, è risultato e risulta tutt'oggi, perdurando tale modello convenzionale, estremamente arduo eccepire inadempimenti. Nel corso degli anni 1999/2000, la Direzione Centrale Patrimonio ha, emanato due circolari (circ.58/1999, 48 e 54/2000), delineando il quadro normativo di riferimento e disciplinando le modalità di presentazione della documentazione necessaria per l'approvazione degli interventi proposti. Per quanto riguarda la perdurante

carenza di personale tecnico nelle sedi periferiche, l'Amministrazione, con delibera del C.d.A. n.951/1999, ha stipulato con il Ministro delle Finanze - Dipartimento del territorio - apposita convenzione per avvalersi dei tecnici dell'UTE, allo scopo di sottoporre a "rigorosa vigilanza" gli interventi manutentivi affidati alle società di gestione.

La stessa Direzione, poiché la Convenzione si è rivelata di difficile attuazione, ha deciso di individuare professionisti esterni cui conferire incarichi di fiducia per la manutenzione degli immobili INPDAP.

Sotto un differente profilo l'attività manutentiva dovrebbe contribuire, attraverso un quadro di interventi di programmazione, a mantenere elevato il valore degli investimenti immobiliari. A tal proposito l'Istituto, a seguito di precise indicazioni di indirizzo e di governo, aveva incaricato la propria Consulenza Professionale Tecnico-Edilizia di acquisire tutti gli elementi di natura tecnica necessari per poter valutare l'opportunità e la congruità almeno degli interventi di maggiore rilevanza, al fine di pianificare il programma di ciascun centro di costo.

Tale programma, - secondo quanto afferma l'Istituto - non è stato completato per le note carenze di personale tecnico, con la conseguente perdurante impossibilità di verifica dell'incidenza degli interventi manutentivi sul valore degli immobili. Si impone, comunque, un piano di programmazione degli interventi finalizzato a mantenere inalterato il valore del patrimonio immobiliare (informativa della Direzione centrale Patrimonio del 22 novembre 2000).

Nell'attuale fase transitoria delle manutenzioni, inoltre, si pone con urgenza, come si è già posto per le modifiche apportate alla convenzione 2001, la necessità di sperimentare modalità di vigilanza e di interventi idonee a ricondurre il settore sotto una corretta gestione.

2.7. Sfittanze.

Secondo i dati forniti dalla Direzione Centrale del Patrimonio, le sfittanze di immobili ad uso abitativo ammontavano, al 31 dicembre 1998, a n.1595 unità

e quelle ad uso non abitativo a n.1503 unità, per un totale di 3098 unità. Con riguardo al 30 giugno 1999, le sfittanze abitative ammontano a n.1.353 unità (-242 rispetto al 1998) e quelle non abitative a n.1511 (+8 rispetto al 1998), per un totale di n.2864 unità.

Pur considerando che la messa a reddito delle unità non abitative risente necessariamente dell'andamento del mercato e del posizionamento dell'immobile sul territorio, l'Istituto ha provveduto a sollecitare le società di gestione affinché, attraverso le società di intermediazione, diano uno sviluppo più incisivo alle iniziative da assumere per ridurre nei limiti del possibile l'entità del fenomeno.

Nel settore abitativo, la causa principale dell'elevato numero delle sfittanze è da addebitarsi sia alle complesse procedure relative alla definizione dei criteri di assegnazione e di determinazione dei canoni da definirsi con le organizzazioni sindacali a norma della circolare della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 30 giugno 1997 e della circolare del Ministero Lavoro n.6/4PS/30712 del 30 aprile 1997 (v. "Regolamento per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari ad uso abitativo" presentato al C.d.A. nella seduta del 5 novembre 1998), sia all'obbligo imposto dalle vigenti disposizioni (L.46/1990) di provvedere entro il 31 dicembre 1998 a mettere a norma gli stabili e le singole unità immobiliari prima dell'assegnazione ai conduttori. A conclusione dell'iter procedurale previsto, e cioè nel maggio del 1998, sono stati emanati i bandi per l'assegnazione degli alloggi. Significativa appare la circostanza che già nel primo semestre 1999, le unità abitative sfitte siano diminuite di 242 unità rispetto all'inizio dell'esercizio, soprattutto in conseguenza del perfezionamento dei contratti riferiti ad assegnazioni dell'anno precedente.

E' da rilevare, inoltre, che, sempre nel corso del 1999, l'Ufficio IX -Area metropolitana di Roma dell'Istituto ha provveduto ad effettuare una ricognizione della situazione delle sfittanze nella zona di Roma e provincia ed

ha emanato, in data rispettivamente 4 maggio 1999 e 24 maggio 1999, appositi bandi per l'assegnazione di 218 alloggi nel comune di Roma e di 53 alloggi nei comuni limitrofi. Nel medesimo anno 1999, l'Istituto, a seguito dell'entrata in vigore della L. n.431 del dicembre 1998, è stato impegnato, unitamente agli altri Enti previdenziali, nella predisposizione della bozza di nuovo accordo con le organizzazioni sindacali degli inquilini; accordo, che è stato sottoscritto nel febbraio e marzo 2000 ed approvato definitivamente dal Consiglio di Amministrazione (del.n.1173 del 9 marzo 2000).

Dopo la sottoscrizione, sono state avviate le trattative a livello locale per la sottoscrizione degli accordi integrativi locali (Circolari n.2 del 10 e n.3 del 29 marzo 2000) e sono state impartite direttive (Circolari n.4 del 26 aprile 2000, n.6 del 5 maggio 2000, n.7 dell'8 maggio 2000) in vista dell'emanazione dei bandi per la locazione degli immobili, riguardanti i requisiti per le assegnazioni, gli adempimenti inerenti alla gestione dei rapporti locativi e lo schema del contratto di locazione.

Pur considerando i numerosi vincoli che governano tale materia, la Corte, condividendo l'orientamento espresso dal CIV in tale materia con delibera del 20 marzo 2001 non può, tuttavia, esimersi dall'osservare come sussistano rilevanti ritardi nella messa a reddito di una cospicua fetta di patrimonio immobiliare, con conseguenti perdite di risorse per l'Istituto, del tutto inammissibili in un contesto gestionale che deve ispirarsi a principi di efficienza e di economicità.

Il Magistrato della Corte delegato al controllo ha, pertanto, avviato una propria indagine, sia per tale settore che per le morosità cadute in prescrizione, volta ad accertare l'entità dei suddetti fenomeni e le eventuali azioni riparatorie da porre in essere, sui cui risultati si riferirà in occasione del successivo referto.

2.8. Dismissioni del patrimonio immobiliare

I programmi di alienazione del patrimonio immobiliare sono disciplinati dal D.lgs n.104/1996 e dalla Legge 140/1997. Ai sensi di dette disposizioni

l'Istituto ha previsto le seguenti attività finalizzate agli investimenti e alla dismissione del proprio patrimonio immobiliare:

I. Fondo immobiliare

L'iniziativa della costituzione del primo Fondo immobiliare di tipo chiuso ad apporto pubblico, avviata sul finire dell'anno 1997 (del. del C.d.A. n.695 del 18 dicembre 1997), è proseguita nel 1998 con la costituzione di una Società di gestione denominata FIMIT (del. del C.d.A. n.724 del 5 febbraio 1998) e la sottoscrizione del relativo atto costitutivo (del. del C.d.A. n.793 del 27 maggio 1998), nonché con l'approvazione dell'ingresso del terzo socio e la individuazione di un nucleo di immobili per un valore di circa £.500 miliardi.

Nel 1999 è stato approvato (del. del C.d.A. n.938 del 10 febbraio 1999) un disciplinare INPDAP-FIMIT che regola le modalità e i tempi di conferimento degli immobili, il cui valore, ampliato rispetto all'anno precedente, si orienta attualmente intorno a £.900 miliardi.

E' stato redatto l'atto formale di conferimento degli immobili, in vista del quale l'Istituto ha raccolto tutta la documentazione di proprietà, catastale e reddituale per consentire gli accertamenti in atto e le necessarie valutazioni. E' stato, quindi, istituito il Fondo immobiliare "Alpha" dalla FIMIT, della quale l'INPDAP detiene il 40% delle azioni, esclusivamente con l'apporto di immobili di proprietà INPDAP, il cui valore "cartolarizzato" verrà collocato, da operatori specializzati, sul mercato finanziario.

2.9. Piano ordinario di cessione ar.6 D.L.vo 104 del 16 febbraio 1996

Il piano di vendita ordinario, che si sta realizzando secondo le direttive ministeriali e le linee guida disposte dall'Osservatorio sul Patrimonio immobiliare degli enti Previdenziali, ha subito una forte accelerazione, seguito dalle circolari dell'26 e 31 agosto 1999 emanate dal Ministero del Lavoro per l'alienazione del primo 25% del patrimonio residenziale agli inquilini, da attuarsi nei tempi e con le modalità della normativa indicata, nonché ai sensi delle disposizioni di cui all'art.2 della legge 488/1999.

L'INPDAP, pertanto, ha provveduto ad attivare le seguenti iniziative:

- E' stata completata la rilevazione del 25% degli immobili con alta propensione all'acquisto (circa 15.200 unità) ed elaborato il piano e la programmazione di vendita, approvato dal C.d.A. con deliberazione n.1089 in data 20 ottobre 1999.
- E' stata approvata una convenzione con il ministero delle Finanze dipartimento per il Territorio per lo svolgimento di attività di consulenza per le valutazioni immobiliari.
- E' stata effettuata una attività di sondaggio per verificare le condizioni di mercato ed attuare una convenzione con gli istituti di credito per il finanziamento, con mutui fondiari, delle categorie tutelate dal D.lgs 104/1996 ed in generale per tutti i conduttori interessati.
- E' stato predisposto e inviato un questionario informativo, ai circa 28.000 inquilini del patrimonio abitativo non inserito nel primo piano di alienazione per completare l'indagine sulla propensione all'acquisto.
- E' stato sottoscritto un protocollo d'intesa con il Consiglio Notarile, con il quale vengono determinate le procedure di consegna della documentazione necessaria alla vendita, la formulazione di schemi uniformi di atti di alienazione, l'individuazione di criteri di controllo e gestione della concreta procedura di vendita, di informazione, di efficienza e di celerità dei rogiti,

nonché di contenimento sociale dei costi di stipula e trasparenza nell'attribuzione degli incarichi.

- E' stata sottoscritta la convenzione con 5 Istituti di credito per la concessione dei mutui alle condizioni agevolate previste dal D.lgs. 104/1996 art.6.
- E' stato istituito il call center per le informazioni agli utenti.
- E' stato redatto un disciplinare con la direzione del Personale e quella del Credito per la concessione dei finanziamenti al personale ed agli iscritti dal realizzarsi con procedure e tempi omologhi a quelli concordati con le banche convenzionate.

Le fasi di attuazione per le prime vendite prevedevano la sottoscrizione di una proposta di acquisto da parte degli inquilini, con successivo rogito notarile di vendita: considerato che tale procedura é apparsa faticosa, si è addivenuti alla decisione di modificare le modalità di vendita, passando direttamente alla stipula del rogito notarile.

L'Istituto, sulla base dei dati pervenuti, sta lavorando alla predisposizione di un nuovo piano ordinario di alienazione agli inquilini, ed ha già individuato n.2.757 U.I. per le quali sono state inoltrate le richieste di stima per la determinazione del prezzo di vendita al Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze, in base alla esistente convenzione sottoscritta nel 1999. Tuttavia, a tale fiorire di iniziative, non ha fatto riscontro, a tutt'oggi, una consistente alienazione degli immobili programmati, dacché, fino al 10 maggio 2001, le unità immobiliari vendute ammontavano appena a n.2.475 (pari a mld £.439.8) con conseguente contrazione del volume di entrate corrispondenti configurato, peraltro, nel relativo bilancio di previsione dell'esercizio 2000 con stima sovradimensionata anche nel definitivo assestamento (£.1.600 mld).

Le cause di siffatta situazione vanno individuate sia nella vischiosità nella predisposizione della documentazione propedeutica al rogito che nelle remore fraposte dai potenziali acquirenti, orientati a costituirsi in cooperativa per

lucrare i maggiori sconti previsti per tale categoria societaria, ma il cui percorso di aggregazione si presenta piuttosto problematico.

2.10. Immobili di pregio

Con circolare del 31 agosto 1999, il Ministero del Lavoro comunicava che, nella prima fase, corrispondente alla vendita della quota iniziale di almeno il 25% delle unità immobiliari di proprietà, era necessario escludere gli immobili di pregio al fine di favorire l'acquisto delle unità immobiliari meno costose e più rispondenti alle esigenze dei soggetti a reddito meno elevato.

I criteri indicati, successivamente, dalla circolare del Ministero del Lavoro del 27 gennaio 2000, per classificare gli immobili di pregio ai fini della vendita che interessa l'Istituto sono stati i seguenti:

- ✓ Immobili vincolati ai sensi della legge 1089/1939 (immobili di valore storico artistico) o ai sensi della legge 1497/1939 (vincoli paesaggistici) o ricadenti in zone vincolate ai sensi della legge 431/1985 (vincoli paesistici categoriali);
- ✓ Immobili costituiti per oltre 2/3 da abitazioni di lusso ai sensi della legge 408/1949, n.35/1960, n.26/1968, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché del D.M. 2 agosto 1969;
- ✓ Situati nel centro storico, così come definito ai sensi della legge 392/1978, art.18, ad eccezione di quelli situati in zone comunque degradate;
- ✓ Immobili che sorgono in aree con valori unitari medi nettamente superiori al prezzo medio di mercato del comune nel quale sono ubicati.

La legge 488/1999 ha considerato di pregio gli immobili situati in zone nelle quali il valore unitario medio di mercato è superiore al 70% rispetto al valore medio rilevato nell'intero territorio comunale.

Da ultimo, con circolare in data 7 agosto 2000, il Ministro del Lavoro ha fornito ulteriori chiarimenti in merito alla individuazione degli immobili di pregio: in particolare, ha specificato, con riferimento alle zone nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70% rispetto al valore di mercato medio rilevato nell'intero territorio comunale, che tale criterio

deve ricomprendere, in quanto assorbente, anche i centri storici come definiti dall'art.18 della legge 392/1978.

Per l'individuazione dei valori dovranno essere effettuate le perizie di tutti gli immobili inseriti nei centri storici, al fine di accertare se il valore stimato risulta inferiore al valore medio di mercato incrementato del 70%, ed è, comunque, impegnato nella verifica degli altri vincoli previsti dalla circolare per l'individuazione definitiva degli immobili assolutamente di pregio. Non risultano riferiti, a tutt'oggi, dati relativi alla vendita di tali immobili.

2.11. Piano straordinario di cessione

L'art.7 della legge 140/97 ha demandato al Ministero del Lavoro, di concerto con il Ministero del Tesoro, il compito di individuare beni, per un valore complessivo non inferiore a £.3000 mld da destinare al bilancio dello Stato da inserire in uno specifico programma di cessione.

L'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali ha predisposto un elenco di immobili, di cui la quota INPDAP ammonta ad un valore pari a £.1.770 mld.

In data 25 gennaio 2000 è stato sottoscritto il contratto tra il Ministero del Lavoro ed il - Consorzio G6 - , che è stato incaricato di procedere alla verifica ed alla valutazione del patrimonio da alienare. Le principali fasi di attività svolte dall'INPDAP sono state la consegna, nei termini, all'ADVISOR - Consorzio G6- della documentazione indicata dall'Osservatorio, la pianificazione e assistenza per i sopralluoghi agli immobili.

Il Ministero del Lavoro con decreto in data 27 settembre 2000, nell'enucleare dal programma di vendita gli immobili ad uso residenziale, ha dettato i criteri per l'attuazione del programma straordinario di dismissione. Il primo esperimento di gara, svoltosi nel marzo del 2001, ha tuttavia prodotto deludenti risultati.

Nelle tabelle che seguono si espongono, per sintesi, i valori degli immobili sia a reddito che strumentali, presenti sia al 31 dicembre 1998 che al

31 dicembre 1999, gli importi della morosità nei due anni considerati nonché la situazione delle sfittanze negli stessi anni.

<i>valore immobili a reddito e strumentali</i>		
	<i>Al 31/12/1998*</i>	<i>Al 31/12/1999**</i>
Enpas F.S.	3.517.701.488.829	3.581.878.956.657
Enpas F.P.	397.983.152	
Inadel	5.260.842.380.683	5.285.035.620.413
Enpedep G.I.	41.461.491.816	51.638.094.889
Enpedep F.P.	10.085.084.615	
Cpi	18.321.059.925	2.974.943.497.312
Cpdel	2.916.512.077.084	18.647.058.375
Cps	1.228.868.326.631	1.236.659.634.821
Prest.Creditizie	8.792.679.255	10.692.355.990
Totale INPDAP	13.002.982.571.990	13.159.495.218.457

* Dati estratti dal bilancio consuntivo dell'anno 1998 e dell'anno 1999.

	<i>Situazione accertato incassato e morosità</i>	<i>Situazione accertato incassato e morosità</i>
	1998	1999
ACCERTATO	711.371.948.792	626.714.874.070
INCASSATO	434.467.972.984	527.714.684.015
MOROSITÀ	276.903.975.808	99.000.190.055

Appartamenti, locali commerciali, uffici non locati

	1998	1999
APPARTAMENTI	n.1.595	n.1.353
LOCALI COMMERCIALI E UFFICI	n.1.503	n.1.511

I dati forniti dalle società di gestione sono divisi per lotti ma non per Cassa Proprietaria.

Con la L.431/1998 è stata innovata la disciplina giuridica delle locazioni. L'Istituto unitamente agli Enti maggiormente rappresentativi (Inail, Inps, Ipsema) ha sottoscritto in accordo con le OO.SS. dei conduttori nel mese di Marzo 2000. Pertanto fino a tale data e alla stipula degli accordi territoriali integrativi previsti dalla legge non è stato possibile procedere alle stipule contrattuali.

A ciò si deve aggiungere che l'avviato processo di dismissione del patrimonio immobiliare impedisce la messa a reddito di quelle unità sfitte nei complessi per i quali L'Istituto deve procedere all vendite.

Per quanto concerne l'uso diverso dall'abitativo le sfittanze sono motivate essenzialmente da una forte contrazione delle richieste legate al trend negativo del mercato.