

informatiche ereditate dall'INA, non più adeguate alle esigenze della CONSAP.

E' proseguita inoltre l'opera di concentrazione della rete periferica degli Amministratori locali, i quali, dalle iniziali 120 unità sono passati alle 39 del 2001 e, con il progredire delle vendite ed il supporto del programma informatico di gestione delle spese e della contabilità "Intranet", alle attuali 32.

#### **4.1.3 Gestione Tecnica e Lavori di manutenzione**

Per quanto attiene l'attività tecnica, di supporto al processo di dismissioni, questa è stata concentrata prioritariamente nella soluzione delle varie problematiche di ordine tecnico connesse con i processi di vendita.

Progressivamente, quindi, si è provveduto alle regolarizzazioni urbanistiche e catastali ove necessario, sono state definite le pratiche di condono edilizi ancora pendenti, eseguiti i frazionamenti per l'individuazione dei prezzi di vendita per le singole porzioni immobiliari, redatti od aggiornati i regolamenti di condominio per il deposito.

Relativamente agli immobili di proprietà esclusiva, quelli cioè ancora non costituiti in condominio, l'attività di conservazione e manutenzione è stata svolta tenendo conto degli obiettivi aziendali.

Pertanto, oltre ad interventi di riqualificazione e di adeguamento degli impianti tecnologici, come previsto dalla normativa vigente, sono stati eseguiti od appaltati lavori, preventivamente concordati

con il settore commerciale, finalizzati ad agevolare l'alienazione del residuo patrimonio immobiliare.

Si segnalano, ad esempio, gli interventi effettuati od in corso di esecuzione: in Latina, per l'installazione ex-novo di n. 12 impianti ascensore nel complesso immobiliare di P.zza B. Buozzi; in Lecce e Galatina, per la trasformazione degli impianti termici centralizzati in autonomi; Foligno, per il restauro delle facciate e degli affreschi interni; Bologna, Mantova, Brescia e Iglesias, per il riordino delle facciate o delle coperture.

Nel corso del 2001 i costi per le attività tecniche e lavori sono ammontati a 4,6 €/mln., mentre nel 2002 a circa 3,0 €/mln.. Per l'anno 2003 si prevede una chiusura al di sotto del 2002 in linea con la progressiva riduzione del patrimonio immobiliare.

L'esecuzione delle opere sul patrimonio immobiliare, relative a lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, viene di norma curata dagli stessi Amministratori Locali .

Questi sono abilitati ad intervenire sugli immobili con autonomia di spesa per lavori ordinari con importi fino ad € 1.000, inoltrando alla CONSAP, su supporto tradizionale o con procedura informatica in rete INTRANET, la relativa "autorizzazione di spesa".

Analoga procedura viene seguita per le "richieste di autorizzazione" relative ad interventi per importi fino a € 5.000, che possono essere rilasciate, dopo verifica tecnica e di congruità economica, dal Settore Tecnico competente e dal Capo Area Gestione Immobiliare.

Per interventi che eccedano i € 5.000 è prevista una specifica autorizzazione dell'Amministratore Delegato .

Solo per i casi di emergenza (messa in sicurezza, ecc.) tali amministratori locali sono ammessi ad eseguire immediatamente interventi senza limite di spesa, salvo ratifica da parte dell'Area o dell'Amministratore Delegato nei limiti sopra esposti.

Le successive fatturazioni vengono emesse con riferimento ai numeri di autorizzazione rilasciati e dopo i controlli tecnici e contabili del caso vengono inoltrate per i pagamenti.

Per gli appalti di lavori straordinari di più ampia consistenza (come ad es. interventi di riqualificazione e di adeguamento degli impianti tecnologici, come previsto dalla normativa vigente, ed altri lavori a carattere straordinario, preventivamente concordati con il settore commerciale, finalizzati ad agevolare l'alienazione del residuo patrimonio immobiliare, vengono eseguiti interpellati fra più ditte accreditate ed aggiudicati al ribasso sulla base di capitolati speciali e progetti specifici predisposti allo scopo. Con apposito verbale si provvede all'apertura delle offerte, all'esame tecnico economico delle stesse ed all'aggiudicazione. I lavori affidati sono regolati inoltre dal Capitolato Generale CONSAP "Norme Generali per gli Appalti".

Per la progettazione e la predisposizione dei documenti di appalto e per le altre attività professionali connesse con i lavori si procede al conferimento di incarichi a professionisti accreditati. Nel corso dell'anno 2001 i costi sostenuti per oneri di manutenzione in senso lato (lavori, oneri professionali, ecc.), eseguiti con le modalità suesposte e con esclusione delle spese condominiali e di condono, sono ammontati a € 2.851.000 di cui € 316.000 rimborsabili a carico degli inquilini con incidenza del 0,40% per il 2001 sul valore patrimoniale medio dell'anno.

Nel corso dell'anno 2002 gli stessi sono risultati pari rispettivamente a € 1.769.000 e € 303.000 con incidenza dello 0,30% per il 2002 sul valore patrimoniale medio dell'anno.

Nell'anno 2003 la previsione di chiusura è rispettivamente di € 1.450.000 e € 170.000 [dato ancora non consolidato] con incidenza dello 0,33% per il 2003 sul valore patrimoniale medio dell'anno.

#### **4.1.4 Immobili di proprietà ENPALS / SCIP S.r.l.**

Nel corso del 2001, tra CONSAP ed ENPALS "Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza per i Lavoratori dello Spettacolo", è stata sottoscritta una convenzione per l'attività di vendita degli immobili dell'Ente e la contemporanea manutenzione ordinaria e straordinaria.

La vendita degli immobili oggetto della convenzione è stata ultimata nel 2002, per un valore di circa 10,5 €/mln.. Sono state pertanto liquidate a CONSAP le relative provvigioni per circa 79.000,00 euro, calcolate con l'aliquota dell'1,20% sul valore effettivo di vendita degli immobili.

Nel 2002 CONSAP ed IPI INTERMEDIAZIONE, in associazione temporanea di impresa, hanno ottenuto l'aggiudicazione della gara pubblica europea indetta per la vendita di ulteriori immobili già di proprietà del suddetto Ente, passati alla SCIP S.r.l. a seguito della cartolarizzazione dei beni degli Enti Previdenziali, tra cui lo stesso ENPALS, disposta con Legge 410/2001.

Al termine del 2002 è stata quasi ultimata la vendita delle porzioni ad uso residenziale, per un valore di circa 27,5 €/mln., che

rappresentano circa l'88% del valore globale di tali beni (circa 31 €/mln. ad occupato).

Dal perfezionamento delle suddette alienazioni è stato acquisto un compenso per provvigioni di circa 244.000,00 euro, calcolate secondo l'aliquota del 0,90% e da ripartire equamente con la Società IPI.

L'attività di vendita dei pochi beni residui a destinazione residenziale sta proseguendo nel 2003; peraltro, attualmente, è in piena fase operativa anche la vendita delle unità ad uso commerciale, il cui valore complessivo a libero è di circa 7,5 €/mln..

Per quanto attiene la manutenzione ordinaria: sono stati eseguiti interventi, sugli immobili di proprietà dell'Ente, per € 392.000,00 nel 2001 e per € 745.000,00 nel 2002 con provvigioni per la CONSAP rispettivamente di € 10.000,00 ed € 15.700,00.

Per le necessità degli uffici della Direzione Generale, nell'anno 2002, è stato richiesto e costituito un presidio fisso per la manutenzione.

Circa la manutenzione straordinaria, d'intesa con l'ENPALS, nel corso del 2002 è stato avviato il processo per la ristrutturazione e riorganizzazione degli uffici della Direzione Generale e delle Sedi periferiche dell'Ente finalizzato alla predisposizione delle documentazioni necessarie per l'espletamento delle gare di appalto da effettuare con le procedure previste dalla Legge 109/94 (Merloni) e successive modificazioni ed integrazioni.

In particolare, la CONSAP ha provveduto, in qualità di project manager e di supporto al Responsabile del Procedimento, ad avviare e portare a termine nel corso del 2003, le progettazioni preliminari,

definitive ed esecutive, relative alle Sedi di Milano, Venezia, Bologna, Firenze, Napoli e Palermo per un totale di interventi straordinari preventivati ed approvati dall'Ente in 2,6 €/mln .

#### **4.1.5 Dismissione beni immobili della Provincia di BARI**

In data 18 gennaio 2002, tra la CONSAP e la Provincia di Bari, è stata sottoscritta una convenzione per l'attività di alienazione di alcuni beni di proprietà dell'Ente.

Nel corso dell'anno si è provveduto alle fasi propedeutiche dell'attività, attraverso la ricognizione del patrimonio, l'elaborazione delle perizie estimative, le verifiche catastali ed urbanistiche.

Per i n. 9 beni oggetto della vendita è stato periziato un valore di 46,5\_€/mln. con una previsione di ricavi da provvigioni di 1,08 €/mln., calcolate con le aliquote convenute, variabili dal 2,00% al 3,00% in funzione degli scaglioni d'importo.

A tutt'oggi, per il concreto avvio delle vendite, si è ancora in attesa delle necessarie approvazioni da parte dei competenti organi provinciali.

Si prevede che le specifiche attività di vendita potranno essere avviate, una volta intervenute le suddette autorizzazioni, nel corso del 2004.

#### **4.2 Attività di dismissione dei beni del Ministero della Difesa**

#### **4.2.1 Le fonti normative**

La fonte normativa che ha avviato le dismissioni degli immobili della Difesa è rappresentata dal comma 112 dell'art. 3 della Legge 662/96 (Finanziaria 97), che ha previsto la possibilità di "conferire apposito incarico a società a prevalente capitale pubblico avente particolare qualificazione professionale ed esperienza commerciale nel settore immobiliare" per l'alienazione, valorizzazione e gestione dei beni immobili inseriti in apposito programma, ed identificati con decreti della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Con D.P.C.M. dell' 11.8.1997, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 234 del 7 ottobre 1997, è stata approvata l'alienazione di 302 immobili di diversa consistenza, tipologia ed importanza, distribuiti in tutte le regioni, ad eccezione di quelle a statuto speciale per un presunto ammontare complessivo di 500 milioni di euro.

#### **4.2.2 L'affidamento alla CONSAP**

La CONSAP, risultata aggiudicataria della gara di appalto, conclusasi il 23.1.1998, per l'affidamento delle attività collegate alla dismissione, in data 6.3.1998 - con termine di scadenza 5.3.2000 - ha stipulato con il Ministero della Difesa, una convenzione per regolare lo svolgimento dell'incarico e stabilire le condizioni contrattuali. Il decreto di approvazione della convenzione, emanato lo stesso giorno, è stato registrato alla Corte dei Conti il successivo 14

aprile, mentre la comunicazione alla CONSAP è stata data il 20.5.1998.

Da tale data, quindi, è divenuta operativa la Convenzione e la Società, a partire dal mese di giugno 1998 ha potuto dare inizio alle operazioni di censimento e ricognizione dei beni per poter determinare il loro valore di stima, la possibilità di eventuali valorizzazioni, la probabilità di collocazione sul mercato.

La Convenzione è stata successivamente prorogata ed aggiornata.

Di seguito si indicano gli atti di affidamento e di proroga dell'incarico:

- Convenzione n. 1197 6.3.1998 tra il Ministero della Difesa e la CONSAP (affidamento incarico dei 302 beni di cui al DPCM 11.8.97)
- Atto di proroga n. 1526 del 3.3.00 (rinnovo contratto fino al 2.3.2002)
- Atto aggiuntivo n. 1708 4.6.01 (incarico per 20 beni di cui al DPCM 12.9.00, con la stessa scadenza)
- Contratto n. 1878 28.6.02 (proroga fino al 31.12.03 per il completamento delle attività non ancora concluse a quella data con contratto definitivo (come da all. A al contratto) escludendo da tale attività un consistente gruppo di immobili (come da all. B al contratto).

#### **4.2.3 Struttura logistico – organizzativa.**



Per lo svolgimento dei compiti affidatili, la Società ha provveduto a costituire un apposito ufficio composto da elementi amministrativi e tecnici in possesso di specifica qualificazione, alle dirette dipendenze dell'Amministratore Delegato, dedicato alla trattazione delle problematiche derivanti dalla commessa della Difesa.

Per il migliore svolgimento di tale attività, che si riteneva di poter concludere in due – tre anni, la CONSAP si è inoltre avvalsa, sin dall'inizio, della collaborazione di professionisti esterni, nonché di consulenti in rapporto di collaborazione continuativa.

Infine la CONSAP ha affidato ad alcune società operanti nel ramo talune attività di stima e di indagini di mercato.

#### **4.2.4 Attività di stima**

La Società ha affrontato con decisione l'attività di stima, procedendo, nonostante le molte difficoltà derivanti dalla atipicità dei beni (caserme, forti, poligoni di tiro, aeroporti, depositi di carburanti o di munizioni), a ritmo assai soddisfacente.

All'inizio del 1999 (fine febbraio – primi di marzo), erano infatti state inviate al Ministero della Difesa stime relative a circa 210 immobili, per un valore complessivo di circa 181 milioni di euro.

E' da precisare che hanno formato oggetto di analisi anche molti altri immobili non inclusi nel provvedimento, ma connessi con i beni del D.P.C.M. in quanto compresi in accordi di programma relativi a permuta con beni di proprietà comunale.

Dopo circa un anno di attività la CONSAP aveva inviato al Ministero, comprese quelle dei beni in permuta, 245 stime per un valore di circa 217 milioni di euro.

Dalle risultanze di questa prima attività svolta era emerso che il valore complessivo dei beni affidati alla CONSAP, che si riteneva dovesse essere di circa 516 milioni di euro circa, si poteva invece quantificare in 365 milioni di euro circa.

Avendo poi la Legge n. 448/98 (Finanziaria 99) previsto la riassegnazione al Ministero della Difesa di £. 1.400 miliardi (pari a 723 milioni di euro) derivanti dalle dismissioni, si auspicava la emanazione di ulteriori decreti integrativi.

A fronte delle stime trasmesse entro la fine del 1999, erano pervenuti alla Società solo 118 decreti, per un importo di 93 milioni di euro, pur risultando emessi dalla apposita "Commissione di Congruità" operante presso il Ministero 200 pareri, per un importo complessivo di 171 milioni di euro.

Occorre aver presente al riguardo che la fase di commercializzazione può essere avviata solo dopo il ricevimento dei decreti di congruità.

Per un consistente numero di beni, per un ammontare complessivo di circa 119 milioni di euro circa e per alcuni dei quali erano già state trasmesse le stime, il Ministero della Difesa segnalava la necessità di approfondimenti di varia natura, che ne determinava la "sospensione".

Il valore complessivo del pacchetto dei beni immediatamente alienabili si riduceva così a circa 250 milioni di euro.

#### **4.2.5 Accordi di programma**

Durante la fase preliminare relativa alla ricognizione e stima dei beni, la CONSAP si è trovata lungamente impegnata nella definizione di operazioni complesse con diverse amministrazioni comunali (accordi di programma ed operazioni di permuta).

In effetti uno dei più importanti obiettivi indicati dalla Legge 662/96 è quello relativo alla valorizzazione dei beni; tale risultato è stato perseguito mediante la definizione di "Accordi di programma" con i Comuni interessati che, conferendo una diversa destinazione d'uso agli immobili ne aumentano la suscettibilità d'utilizzo e la commerciabilità.

La prima proposta di valorizzazione approvata dal Ministero della Difesa è stata quella relativa a Piacenza, poi parte di Modena, Fornovo di Taro, Lucca e parte di Ferrara tuttora in corso di definizione.

A titolo indicativo si riporta di seguito il contenuto di due accordi significativi: Ferrara - tale accordo, siglato il 9.5.03, ha previsto l'acquisizione da parte del Comune di una porzione dell'Aeroporto pari a circa 100 ettari e, in contropartita, di valorizzare la Caserma Pozzuolo del Friuli (concedendo la destinazione residenziale ed a uffici privati e comunali), la Cavallerizza Pozzuolo del Friuli (concedendo la destinazione mista per complessivi 1.400 mq). Complessivamente l'operazione ha fatto prevedere sin dall'inizio un risultato finale ammontante a ca. 20 miliardi di lire; Modena - E' stato sottoscritto un importante accordo di programma con il Comune di Modena il 17

febbraio 1998 avente ad oggetto la vendita di cespiti della Difesa per un valore di 32,5 miliardi di lire, a fronte di permuta per 9,1 miliardi, conguagli in denaro per 23,4 miliardi di lire e valorizzazione di altre aree inizialmente valutate 5,9 miliardi di lire, che, grazie al conferimento di ulteriori cubature e a cambi di destinazione urbanistica, sono state immesse sul mercato ad un valore di 12,9 miliardi di lire, con un incremento di valore di 7 miliardi di lire.

#### **4.2.6 Attività di commercializzazione**

Mentre nel periodo iniziale l'impegno preminente ha avuto ad oggetto le attività di stima (sopralluoghi, rilevazione dei dati e relativa verifica, elaborazione della valutazione del bene), a partire dal 1999 a queste attività si è aggiunta quella relativa alle fasi di commercializzazione.

A partire dal 2000 e nel corso degli anni successivi la Società si è invece dedicata prevalentemente a questi ultimi impegni, ad iniziare dalla pubblicità di alcuni immobili, mediante avviso su stampa, e proseguendo poi con la verifica delle offerte pervenute, con i contatti con gli offerenti e con il Ministero della Difesa, fino alla sottoscrizione dei contratti preliminari.

La procedura relativa alla pubblicità ha impegnato la CONSAP nella sollecitazione di offerte di terzi mediante "avviso" contenente la localizzazione, lo stato e le caratteristiche del bene, nonché il tipo di offerta sollecitata sulla base del valore giudicato congruo, ai sensi del comma 112 dell'art. 3, Legge 662/96.

Per i beni di valore superiore a 258 mila euro, l'avviso è stato effettuato mediante pubblicazione su almeno un quotidiano a diffusione regionale ed uno a diffusione nazionale; per i beni di valore inferiore in forma semplificata, su un solo quotidiano nazionale o regionale; per i beni poi di valore non superiore a 52 mila euro, mediante "locandine" da affiggersi in loco presso l'albo pretorio del Comune di appartenenza.

L'offerta scritta ferma ed irrevocabile, indicante il prezzo e la modalità di pagamento, è stata accompagnata da una cauzione in danaro o garanzia bancaria per assicurarne la serietà.

La procedura di cui sopra non ha avuto luogo nei casi in cui il bene fosse ricompreso in un accordo di programma o di permuta.

In questi casi i rapporti sono stati tenuti direttamente con le Amministrazioni interessate all'acquisto.

Nel caso di gara andata deserta si è provveduto alla ripetizione della pubblicità ovvero ad effettuare trattative per reperire offerte adeguate assicurando comunque la massima trasparenza.

Si precisa, in merito alle procedure di vendita, che la normativa prevede a favore dei Comuni, delle Province e delle Regioni, un diritto di prelazione per l'acquisto del bene.

Fino a tutto il 1999 tale diritto poteva essere esercitato dopo l'offerta al pubblico, al prezzo risultante dalla migliore offerta pervenuta a seguito della gara.

Con legge n. 488/99 è stato stabilito che tale diritto possa essere esercitato a valore di congruità, ponendo quindi l'obbligo di interpellare gli enti preliminarmente alla messa in vendita e fissando in 45 giorni il termine per l'eventuale esercizio del cennato diritto.

La nuova procedura, che si sperava dovesse semplificare le incombenze — riducendo il numero dei beni da mettere in gara ed abbreviando altresì i tempi per giungere alla contrattualizzazione —, in realtà non ha dato i risultati sperati. Spesso infatti gli Enti si sono limitati a segnalare un interesse generico all'acquisizione, chiedendo chiarimenti, proponendo incontri per concordare modalità particolari o addirittura per trattare in merito all'ammontare del bene. In altri casi essi hanno esercitato il diritto di prelazione senza però aver provveduto al reperimento dei fondi.

Tutto ciò, oltre ad un notevole allungamento dei tempi ha determinato anche uno stato di incertezza in merito alla definizione delle pratiche.

L'attività tecnica è sempre stata molto impegnativa anche in questa fase, in particolare, per il frazionamento di alcuni beni in singoli lotti onde agevolarne la vendita, con conseguente elaborazione di stime separate.

Sin da quell'epoca si è registrato un certo ritardo rispetto ai tempi previsti per il completamento delle attività di dismissione che, in base alla Convenzione, dovevano essere concluse —salvo proroga— entro due anni.

Oltre alle problematiche dianzi richiamate, esigenze di verifiche, approfondimenti suppletivi richiesti dalla Commissione della Difesa, rivisitazione di stime richiesta dal Ministero, necessità di precisazioni circa lo stato dei beni e la loro immediata alienabilità, hanno costituito altri motivi di rallentamento essendosi spesso rese necessarie nuove rielaborazioni di stime da parte dei nostri professionisti con conseguente aggiornamento delle valutazioni.

Nonostante fosse stato previsto, con la Finanziaria del 2000, che i beni di importo non superiore a 200.000 euro, pari a circa 400 milioni di lire, potessero essere alienati a trattativa privata, tale procedura agevolativa non è stata utilizzata, avendo il Ministero fatto presente la necessità di individuare più "offerenti" e di trattare comunque partendo dal prezzo minimo stabilito come valore di congruità; modalità queste del tutto equivalenti a quelle seguite in via normale.

A luglio 2000 la Società era ancora in attesa di circa 100 decreti di congruità rispetto alle stime inviate al Ministero. Inoltre a causa di approfondimenti che il Ministero ha ritenuto necessario effettuare per alcuni beni già assegnati, prima di concludere la stipula dei contratti, la vendita non si è poi conclusa perché il promittente acquirente, stante i lunghi tempi trascorsi, ha ritirato l'offerta.

Per ragioni di "indisponibilità" ad una immediata alienazione, venivano formalmente "ritirati" dal pacchetto dei beni dismissibili 10 immobili. Inoltre, in attesa di approfondimenti e di precisazioni da parte del Ministero, erano in sospenso n.46 beni.

Nel frattempo, con D.C.P.M. del settembre 2000 veniva autorizzata l'alienazione di altri 20 immobili, a parziale integrazione di quelli ritirati o sospesi.

Il termine di scadenza della convenzione, già prorogato al 2 marzo 2002 in occasione della prima scadenza, veniva mantenuto immutato.

In vista della emanazione della normativa riguardante la dismissione degli immobili degli enti pubblici - la cosiddetta "cartolarizzazione" - il processo subiva un ulteriore rallentamento.

Fra l'altro, in attesa di avere il quadro completo delle nuove disposizioni, lo stesso Ministero della Difesa ha ritenuto opportuno, in via prudenziale, di non avviare nuove attività, ma di dar corso unicamente a quelle ormai in fase avanzata. Un indice di tale situazione è dato dal fatto che dal mese di luglio 2001 ai primi mesi del 2002 non è pervenuto alcun decreto di congruità, punto di partenza per l'inizio del procedimento di messa in vendita.

Tutto questo stato di cose ha determinato una sensibile dilatazione dei tempi, con aggravii dei costi, che erano stati previsti, come accennato, per due o tre anni e che sarebbero stati recuperati, sempre secondo le previsioni, dalle provvigioni maturate. E' ovvio che il protrarsi delle attività per cinque – sei anni, ha in parte modificato il quadro previsionale sotto il profilo dei costi e dei ricavi.

A seguito della scadenza della proroga, fissata, come evidenziato all'inizio, al 2 marzo 2002, ed in presenza di una serie di attività in corso che la CONSAP non aveva potuto completare per i motivi in precedenza accennati – in particolare quelle relative ai beni "sospesi" ed ai beni affidati con l'atto aggiuntivo inviato alla CONSAP a fine ottobre 2001 – si provvedeva in data 28 giugno 2002 ad una nuova convenzione, con validità fino al 31 dicembre 2003.

Nell'occasione sono stati stralciati dal pacchetto già assegnato alla CONSAP in precedenza, ed in aggiunta ai dieci beni "ritirati", altri 41 immobili, per un valore di circa 300 miliardi di lire, nonostante che per la quasi totalità di essi fossero già state trasmesse al Ministero le relazioni di stima, come sopra precisato.

I beni "stralciati", come risulta da una relazione del Ministero di fine 2002, sono stati poi affidati all'Agenzia del Demanio. In detta