

Il Programma Straordinario di Cessione

(ex art. 7 L. 140/97 e successive modificazioni)

Il Programma Straordinario di Cessione, PSC, ex art. 7 della L. 28 maggio 1997 n.140 (manovra correttiva del bilancio dello Stato), prevedeva la vendita, mediante gara, di interi edifici, per “un ammontare di almeno 3.000 miliardi di lire”. Si trattava così di individuare, all'interno del patrimonio immobiliare di proprietà di ciascun Ente previdenziale pubblico, quegli immobili che si sarebbero messi all'asta, previa *due diligence*, ovvero verifica della loro situazione giuridica e di fatto, regolarizzazione, predisposizione della documentazione per la vendita, stima, *marketing*, ecc.

Per lo svolgimento di tali articolate ed impegnative attività, venne selezionato, mediante gara europea, un *advisor*: il Consorzio G6Advisor, comprendente, fra gli altri, i due *leader* italiani nei rispettivi segmenti dei servizi immobiliari, Milano Centrale spa, oggi Pirelli Real Estate spa, e Romeo spa, oltre a Cariplo, Arthur Andersen ed altri, fra cui la consulenza internazionale di ABN Amro Bank.

Con la stipula del contratto di servizi del 25 gennaio 2000, il Consorzio G6Advisor iniziò ad operare, a decorrere dal 9 febbraio 2000, a seguito della registrazione della Corte dei Conti intervenuta in pari data, con un programma secondo il quale, nell'arco di dieci mesi, si sarebbero dovute completare le operazioni di vendita, costituite da una prima fase di più aste di singoli interi edifici e una successiva, che prevede l'offerta in aste di lotti di più edifici risultati invenduti nella prima fase.

Tuttavia, si sono verificati slittamenti per cui il PSC, trasferito con la legge 410/01 all'interno della cosiddetta “cartolarizzazione”, si è protratto per tutto il 2002 e, presumibilmente, il suo completamento potrà avvenire a metà del 2003.

Fra le cause che hanno determinato questi ritardi si segnalano:

1-le frequenti modificazioni normative e regolamentari che hanno determinato correzioni e rimodulazioni delle attività in corso di attuazione.

2-La sovrapposizione con il Programma Ordinario di Cessione, POC, (sovrapposizione che, fra l'altro, alla concezione del PSC non era ipotizzata, dato che quest'ultimo si sarebbe dovuto esaurire ben prima) che prevede, a

differenza del PSC, la vendita diretta agli inquilini di singole unità immobiliari ad uso residenziale, facendo emergere, anche sulla scorta dei ricorsi amministrativi presentati da numerosi interessati, la disparità di trattamento fra i locatari di abitazioni inclusi nel POC e quelli inclusi nel PSC.

Per ovviare alla disparità di trattamento, ed evitare nel contempo che l'intero PSC potesse essere bloccato in sede amministrativa, il Ministero del Lavoro si fece promotore della proposta di sostituzione degli edifici interamente residenziali e della componente residenziale inclusa in quelli misti, con nuovi edifici di valore commerciale equivalente. La contrarietà del Ministero del Tesoro ad accedere a detta sostituzione fu superata solo dopo una lunga fase di stallo, che fece slittare l'individuazione puntuale del compendio degli immobili da alienare dal giugno 2000 al settembre dello stesso anno, quando venne emanato il decreto interministeriale che espungeva dal PSC la componente residenziale, per sostituirla con altri immobili di valore commerciale stimato equivalente e di tipo non residenziale.

3-Un ulteriore slittamento dell'indizione delle aste si verificò quando, nella fase di individuazione del primo lotto da mettere in gara, emerse una disparità di vedute fra i due Ministri vigilanti - Lavoro e Tesoro - circa la problematica dell'immissione in gara della componente commerciale del PSC. Il problema riguardava la richiesta da parte degli esercenti attività commerciali di poter godere di un diritto di prelazione all'acquisto nell'ambito del PSC. Tale diritto, in generale riconosciuto ex lege nel caso di vendita delle singole porzioni immobiliari avrebbe potuto essere in qualche modo salvaguardato, secondo il Ministro del Lavoro, vendendo separatamente la parte commerciale da quella ad uffici e riconoscendo convenzionalmente ai commercianti la possibilità di esercitare collettivamente, per ciascun edificio, tale diritto individuale (come è stato recentemente riconosciuto con l'art. 9, comma 4 bis, lett. b) della legge n. 112 del 15 giugno 2002). Tuttavia, le numerose difficoltà di attuazione di tale impostazione nonché l'indirizzo avverso a ulteriori modifiche del PSC del Tesoro e della Presidenza del Consiglio, portarono, ma solo dopo una lunga interlocuzione, al varo, con Decreto interministeriale, delle prime tornate d'aste, in data 31 gennaio 2000. Come osservato precedentemente, su tale tematica è

intervenuto il legislatore, con legge n. 112 del 15 giugno 2002 che all'art. 9 prevede che *“Ai conduttori delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale, nell'ipotesi di vendita in blocco, spetta il diritto di opzione all'acquisto a mezzo di mandato collettivo, a condizione che questo sia conferito dai conduttori che rappresentino il 100% delle unità facenti parte del blocco oggetto di vendita. Il prezzo di acquisto è quello risultato all'esito della procedura competitiva. ...”*.

La vigilanza contemporanea dei due Ministri non pare, quindi, essersi tradotta in un maggiore stimolo alle privatizzazioni immobiliari degli Enti previdenziali, creando, invece, ulteriori attriti rispetto a quelli, endemici al procedimento, producendo, talvolta, anche una delegittimazione dell'Osservatorio, rispetto ai soggetti sui quali deve intervenire per ricondurne l'azione agli obiettivi di legge, soggetti rispetto ai quali, come nel caso degli Enti previdenziali – ciascuno dei quali, tra l'altro, geloso custode della sua autonomia decisionale – l'unico strumento di incisione di cui dispone direttamente è la *moral suasion* che attraverso la sua competenza tecnica può esercitare.

4-Un ulteriore, ma non meno rilevante, fattore di ritardo nell'attuazione del PSC è legato alle difficoltà incontrate dal Consorzio G6Advisor nei fondamentali momenti della stima dei valori commerciali dei cespiti e della verifica e ricognizione delle informazioni relative agli immobili. Tali problematiche hanno costituito, all'interno della cartolarizzazione, elementi di criticità dell'intera operazione di vendita.

La possibilità di mettere all'asta di prima fase (vendite di singoli interi edifici) tutti gli immobili facenti parte del PSC è stata inficiata da alcuni ostacoli. In primo luogo, per 38 “nuovi immobili” entrati nel PSC, in compensazione della quota residenziale sottratta, il Consorzio G6Advisor ha dovuto effettuare ex novo le attività di *due diligence* e valutazione; per 64 immobili misti – sui quali occorreva che l'Advisor effettuasse una nuova valutazione, essendo stata tolta da questi la componente residenziale – si è verificato un ulteriore ritardo.

Ancora, per molti dei 36 cespiti tutelati dalle Soprintendenze per i Beni culturali e ambientali, non sono mai pervenuti i nullaosta alla vendibilità ed, essendo trascorsi inutilmente i termini entro i quali tali Uffici dovevano esprimere i loro

Pareri, la procedura prevedeva che il Ministro per i Beni Culturali e Ambientali nominasse un Commissario ad acta per provvedere in tal senso. Tale problematica è stata solo recentemente risolta con la deroga all'autorizzazione prevista nell'ambito della legge 410/01 (art.3, comma 17).

Infine, esistevano, ed esistono ancora, evidenti problematiche alla alienabilità anche per i 21 immobili IPSEMA, a causa della loro destinazione asservita agli usi del Ministero della Sanità che quest'ultimo ritiene a titolo gratuito (tutt'ora si è in attesa di pronunciamento del Consiglio di Stato).

Nonostante l'attuazione del Programma Straordinario di Cessione fosse risultata, in realtà molto più complessa di quanto inizialmente previsto, il PSC si avviava, prima della cartolarizzazione, ad essere concluso nei primi mesi del 2002.

Durante il 2001 erano state svolte quattro tornate di aste: il 13 ed il 23 marzo, il 3 luglio e, l'ultima, il 23 ottobre. In tali tornate d'aste, sono stati venduti complessivamente 74 immobili con un valore a base d'asta di circa 412 milioni di euro, pari a circa il 34% del valore complessivo offerto in vendita, ad un prezzo di aggiudicazione pari a circa 473 milioni di euro. Il rialzo delle aggiudicazioni, rispetto alla base d'asta nelle quattro tornate, è risultato di oltre 61 milioni di euro, pari ad un incremento medio del 20%².

Nella Tabella seguente si illustrano le vendite realizzate al 22 novembre 2001

Ente	N° imm. Venduti	Prezzo base d'asta	Prezzo di aggiudicazione	Rialzo (%)
ENPAF	14	2.967.561,27	3.192.337,85	8%
ENPALS	4	13.475.909,85	13.849.362,43	3%
INAIL	17	191.286.855,56	197.297.885,10	8%
INPDAI	9	51.033.688,43	67.900.770,04	33%
INPDAP	17	103.487.633,36	122.783.755,20	19%
INPS	8	44.670.939,46	61.893.491,09	39%
IPOST	3	4.874.836,65	6.206.275,98	27%
IPSEMA	2	268.557,57	359.454,00	34%
TOTALI	74	412.065.982,15	473.483.331,69	20%

² Tale incremento è stato calcolato al netto dell'immobile di Castelnuovo di Porto, di proprietà dell' INAIL, considerata la rilevanza del cespite in termini di valore a base d'asta che, se inserito nel calcolo della media, ne avrebbe distorto il significato, essendo, di fatto, un immobile con un unico acquirente costituito dalla Protezione Civile.

Durante il 2002 sono state svolte tre tornate di aste: il 18 marzo, il 23 aprile e il 2 ottobre.

In tali tornate d'aste, sono stati venduti complessivamente 119 immobili con un valore a base d'asta di oltre 568 milioni di euro (1.100 miliardi di lire), pari a circa il 19% del valore complessivo offerto in vendita, ad un prezzo di aggiudicazione pari a circa 642 milioni di euro (1.243 miliardi di lire).

Il rialzo delle aggiudicazioni, rispetto alla base d'asta nelle quattro tornate, è risultato di oltre 74 milioni di euro (143 miliardi di lire), pari ad un incremento medio del 13%.

Inoltre, il 28 novembre 2002, è stata svolta la prima Asta di II Fase, con l'aggiudicazione di uno dei tre Lotti Aggregati offerti.

Nel 2002 sono stati alienati in totale 145 cespiti realizzando un valore di oltre 878 milioni di euro.

In Appendice vengono sinteticamente esposti i risultati di ciascuna tornata d'aste.

Il Fondo immobiliare degli Enti previdenziali

(ex art. 9 Dlgs 104/96)

Un ulteriore strumento attraverso il quale gli Enti possono dismettere il loro patrimonio immobiliare è costituito dai Fondi immobiliari chiusi di diritto italiano. Per favorire la nascita dei Fondi degli Enti previdenziali, sulla scorta degli indirizzi emanati dall'Osservatorio, venne costituita il 12 giugno 1998, ad iniziativa di INPDAP e Mediocredito Centrale, la banca già di proprietà del Tesoro, una società di gestione – SGR – di Fondi immobiliari, denominata *FIMIT spa*, con lo scopo di avviare un primo fondo immobiliare pubblico ad apporto di beni immobili. Tale società, secondo gli indirizzi ministeriali, emanati il 10 novembre 1997, avrebbe potuto aprirsi ad altri azionisti fra gli Enti previdenziali, al fine di consentire lo sviluppo di nuovi Fondi ad apporto di beni immobiliari.

Al momento della costituzione di FIMIT spa non erano operative altre SGR di Fondi immobiliari e Mediocredito Centrale era totalmente di proprietà pubblica. Oggi la situazione è mutata, essendo sorte altre otto SGR, emanazione di vari gruppi imprenditoriali, che hanno lanciato Fondi immobiliari chiusi che stanno investendo nel mercato immobiliare italiano, mentre non sono ancora stati costituiti altri Fondi ad apporto di immobili pubblici. Inoltre, Mediocredito è stato interamente ceduto dal Tesoro a Banca di Roma, venendo così a perdere la sua connotazione di banca pubblica. Questo potrebbe significare che ulteriori Fondi ad apporto degli Enti previdenziali avrebbero potuto essere lanciati anche da SGR diverse da FIMIT potendo, gli Enti apportanti, selezionare la SGR a cui affidare il Fondo fra quelle operative in Italia.

In tale contesto, l'attività di costituzione del primo Fondo immobiliare italiano ad apporto di beni immobili da parte di FIMIT spa è stata completata con la cessione degli immobili selezionati da INPDAP: 27 immobili per un valore di apporto di 247 milioni di euro (478 miliardi di lire), avvenuta a decorrere dal 1 marzo 2001 e la successiva sottoscrizione delle quote, prevalentemente presso il pubblico di piccoli investitori, e la sua quotazione avvenuta l'8 luglio 2002.

Contemporaneamente, Inpdap ha gettato le basi per la costituzione di un secondo fondo immobiliare ad apporto che potrebbe essere varato nel 2003.

L'affidamento del patrimonio immobiliare in gestione esterna a società specializzate

(ex artt. 3, 4 e 5 Dlgs 104/96)

Il tema dell'affidamento in gestione esterna, pur nell'ambito di un programma incentrato prevalentemente sull'alienazione, riveste comunque una notevole importanza, sia perché pone l'accento sulla redditività del patrimonio, sia perché, anche immaginando una totalizzante attività di dismissione immobiliare, resta il problema di gestire durante la fase delle vendite, gli immobili invenduti ed, infine e soprattutto, quello di gestire e ottimizzare anche il patrimonio strumentale.

Oggi, come ieri, i risultati della gestione del patrimonio immobiliare a reddito degli Enti previdenziali pubblici restano deludenti, come è emerso dall'analisi della redditività lorda, secondo cui questa si aggira nell'intorno dell'1% che, al netto delle spese di gestione e delle imposte, diviene negativa.

Il Dlgs 104/96 indicava, quindi, come strada maestra per ripristinare condizioni soddisfacenti di redditività (e per concentrare l'impegno degli Enti sulla loro missione istituzionale) l'affidamento in gestione esterna specializzata con "garanzia di rendimento".

Questa formula, che non può che trovare applicazione graduale dovendosi basare su una dettagliata conoscenza del patrimonio che gli Enti stessi non posseggono, è stata attuata dopo che l'Osservatorio ha emanato gli indirizzi ai quali gli Enti debbono attenersi negli affidamenti.

La sua applicazione è stata ritardata, prima, dalla riforma intervenuta nella legislazione italiana sugli appalti, poi, dall'intervento della Commissione Europea che ha chiesto all'INPDAP, che aveva pubblicato il bando di gara per l'affidamento in gestione esterna, di ritirarlo, avendone ravvisato aspetti di incompatibilità con la normativa europea, laddove erano previste limitazioni alla concorrenza di quei competitori che non avessero potuto dimostrare qualità prestazionali adeguate.

Tale possibilità limitativa, che discende dallo stesso Dlgs 104/96, trova ragione nella debole struttura industriale italiana dell'offerta dei servizi di gestione, caratterizzata come è da una industria nascente, circostanza, questa, che rende

opportuna una attenta verifica delle reali capacità di svolgere le prestazioni richieste.

La gestione esterna ha segnato un importante ruolo per l'attuazione delle numerose e impegnative azioni che ricadono in capo agli Enti nel momento delle vendite, come sta avvenendo nell'esperienza in corso nell'ambito della cartolarizzazione.

“Ulteriore” Programma di Dismissione Straordinaria

(ex art. 2, comma 1, L. 488/1999)

La legge 23 dicembre 1999 n. 488, la finanziaria per il 2000, prevedeva che si avviasse un “ulteriore programma” di dismissione, la cui attuazione avrebbe dovuto essere curata dal Ministero del Tesoro, con il supporto tecnico dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali.

Tale Programma, di fatto, non ha mai avuto avvio nella sua concreta attuazione, che sarebbe spettata al Ministero dell'Economia, ma occorre precisare che le propedeutiche attività tecniche, di pertinenza dell'Osservatorio, sono state puntualmente svolte nel corso del 2000.

Esse sono consistite nella definizione di un elenco, alla cui predisposizione l'Osservatorio ha proceduto attraverso i necessari confronti con gli Enti proprietari, di 468 cespiti, con un valore catastale, stimato solo per 176 immobili, di oltre 523 milioni di euro (1.012.790 milioni di lire). Dei restanti 292 immobili il valore catastale non era disponibile, in quanto riguardava parti commerciali residue dalla vendita degli alloggi agli inquilini e, quindi, porzione del valore catastale complessivo di edifici prima interi. Inoltre, il valore complessivo dell'immobile non era stimabile, né frazionabile per le diverse parti, trattandosi di superfici di tipologie diverse, con valori unitari non omogenei. A seguito dello scorporo della componente residenziale dal Programma Straordinario di Cessione, con lo stesso decreto del 27 settembre 2000, si è attinto, però, a quel gruppo di immobili per compensare la parte stralciata, prelevando 38 cespiti.

Il Ministero dell'Economia, come dianzi anticipato, non ha ritenuto di dover procedere nella sua attuazione. Inoltre, il decreto legge del 25 settembre 2001 n. 351, convertito con legge 23 novembre 2001 n. 410 ha previsto che le dismissioni immobiliari degli enti previdenziali debbano proseguire attraverso il processo di cartolarizzazione e, pertanto, gli immobili compresi nei Programmi già avviati – Programma Ordinario di Cessione e Programma Straordinario di Cessione – sono stati oggetto di decreti di trasferimento della proprietà dagli Enti previdenziali alla società veicolo per la cartolarizzazione, (Scip 1 e 2).

La “prima” cartolarizzazione

(ex Legge 23 novembre 2001 n. 410)

Con la legge 410/01 alcune delle linee operative elaborate in seno al "nuovo modello gestionale" degli Enti previdenziali sono state assunte all'interno della cartolarizzazione avviata con i decreti interministeriali del 30 novembre 2001, del 18 dicembre 2001 e del 15 marzo 2002 che hanno consentito l'anticipazione di 2,3 miliardi di euro mediante obbligazioni garantite dai proventi delle vendite di immobili degli enti previdenziali pubblici.

Infatti, la cartolarizzazione, i cui dati fondamentali per il 2002 sono riportati nelle tabelle allegate, ha riguardato esclusivamente beni di proprietà degli Enti previdenziali, beni già inseriti nei programmi di dismissione precedenti alla cartolarizzazione stessa, ovvero nel POC e nel PSC.

Tali beni sono stati resi liquidi grazie al nuovo strumento finanziario volto ad anticipare il valore atteso dalle vendite future.

Per quanto riguarda gli immobili provenienti dal POC, immobili già quasi totalmente stimati e offerti in opzione agli inquilini, è stato stipulato tra la società di cartolarizzazione Scip srl, che ne è divenuta il nuovo proprietario, e gli Enti previdenziali già proprietari, un contratto in base al quale gli Enti stessi, secondo le modalità che hanno presieduto alle vendite prima della legge 410/01, innovate per ciò che riguarda la definizione degli immobili di pregio e le vendite “in blocco”, dovevano procedere secondo tempi prestabiliti nelle alienazioni stesse.

Il processo di vendita degli immobili, i cui incassi sono stati cartolarizzati (prima cartolarizzazione SCIP 1), è iniziato nel mese di gennaio 2002 e si è sviluppato sulla base di un articolato *Business Plan* per ciascun Ente previdenziale coinvolto.

Il piano è stato elaborato nell'ultimo quadrimestre del 2001, periodo in cui le vendite delle unità previste nel POC proprio quando era massima l'accelerazione dei flussi di vendita, sono state bloccate per inserire, appunto, gli immobili nella cartolarizzazione.

L'andamento delle vendite nel 2002 può essere suddiviso in tre periodi di 4 mesi ciascuno, di cui il primo (gennaio-aprile) – grazie anche alla fase di preparazione

nell'ultimo quadrimestre dell'anno precedente- ha visto gli incassi effettivi in linea con quelli attesi, il secondo (maggio-agosto) di rallentamento ed il terzo di forte contenimento – anche per effetto dell'esaurimento dello *stock* di immobili in vendita localizzato a Roma e della mancata organizzazione e adeguata pianificazione delle vendite degli edifici in realtà decentrate.

Le cause generali del ritardo sono da far risalire ad una inadeguata attività di coordinamento da parte dei responsabili della cartolarizzazione.

Le cause puntuali del ritardo nelle vendite e le motivazioni più ricorrenti a seconda delle competenze e responsabilità, vengono descritte di seguito, in forma schematica.

1. Incompletezza del Fascicolo del fabbricato;
2. Lentezza e ritardi nell'istruttoria e nella sanatoria delle posizioni locatizie;
3. Altissimo contenzioso tra Ente e conduttore in merito alla eccezione dei termini di prescrizione relativamente agli oneri condominiali.
4. Mancata corrispondenza tra i decreti individuativi del Demanio e gli identificativi catastali degli immobili in dismissione;
6. Verifica delle consistenze a seguito di contestazioni dei potenziali acquirenti, successive all'offerta di vendita;
7. Gestione rigida della richiesta di mutuo. Il rinvio anche di un solo mutuo provoca il rinvio dell'intero gruppo; quando la richiesta di mutuo è recepita da una filiale o da una agenzia della banca ed il mutuo viene deliberato da una sede centrale si genera ulteriore ritardo;
8. Mancato coordinamento tra i vari istituti, per l'istruttoria degli atti di mutuo. A volte, l'inquilinato organizzato "indica" istituti di credito non convenzionati. L'istruttoria dei mutui di questi istituti non è velocizzata ai sensi della convenzione. Gli istituti di credito non convenzionati non accettano l'atto multiplo di mutuo che velocizza la preparazione e la stessa stipula degli atti nel giorno della vendita;
9. Ritardi del notaio incaricato nel controllare i dati in suo possesso per comunicare agli altri soggetti interessati (ente, banche, mandatario) lo "stato" dell'atto di acquisto e gli eventuali documenti mancanti. Dovrebbe,

- invece, “costruire” gli atti di acquisto e/o di mutuo man mano che viene in possesso delle informazioni;
10. Mancato coordinamento fra i notai incaricati dell'atto di acquisto, quando i notai incaricati sono più di uno, in caso di fabbricati con un alto numero di alloggi;
 11. Il soggetto responsabile nel caso di vendita collettiva, ovvero il mandatario, non è un tecnico specializzato e non conosce la procedura della dismissione adeguatamente per svolgere la propria funzione di “sostituzione” agli acquirenti;
 12. Il mandatario svolge la sua funzione coinvolgendo soggetti diversi da quelli istituzionalmente e direttamente coinvolti, per esempio istituti di credito non convenzionati.

Fra le criticità relative all'erogazione dei mutui agli inquilini, erogazione disciplinata attraverso un'apposita convenzione promossa dall'Osservatorio tra banche ed Enti, occorre sottolineare quella che riguarda la concessione di mutui agli inquilini anziani che non abbiano la possibilità di una cointestazione del mutuo con altro familiare e le formalità necessarie per la stipula che a volte non riescono ad essere completate nei tempi previsti, ma, soprattutto, i limitati *plafond* disponibili per gli istituti alle favorevoli condizioni previste dalle convenzioni.

Man mano che procedono le vendite agli inquilini, emerge, poi, il problema relativo a coloro che non acquistano, che costituiscono presumibilmente la fascia sociale con minore potere d'acquisto e che, secondo quanto disposto dal contratto, occupano abitazioni che dovrebbero essere successivamente messe all'asta, pur con la salvaguardia degli occupanti in particolari condizioni economico-sociali, per i quali è previsto il rinnovo per nove anni del contratto di locazione, mentre per gli inquilini ultrasessantacinquenni vi è la possibilità di acquisto del diritto di usufrutto, che, almeno per ora, non sembra aver trovato diffusione adeguata.

Per le unità immobiliari libere è, invece, stabilita la vendita all'asta con offerte segrete in busta chiusa, al rialzo.

Tale attività si è avviata nel settembre 2002 con la pubblicazione dei bandi d'asta e ha determinato i risultati esposti nelle tabelle seguenti.

L'Osservatorio è stato costantemente impegnato in tutte le fasi: dalla predisposizione dell'elenco delle unità da offrire in Asta, attraverso puntuali verifiche in contraddittorio con gli Enti, alla redazione del Disciplinare di gara, dell'Avviso d'Asta con Allegati, sulla base dei contenuti contrattuali sottoscritti fra Scip ed Enti, all'assegnazione del Notaio per ciascun Lotto, assieme al Consiglio Nazionale del Notariato, al monitoraggio degli esiti di ciascuna Asta e conseguente informativa ai soggetti interessati (Scip, Enti, Ministero dell'Economia, Ministero del Lavoro).

Relativamente alle modalità di svolgimento della gara, la procedura d'asta ha previsto la presentazione delle offerte in busta chiusa e l'ammissione dei cinque migliori offerenti alla successiva fase del pubblico incanto, durante la quale questi possono gareggiare mediante rialzi palesi.

La pubblicità di tali aste è stata svolta unitariamente dagli Enti, con la pubblicazione dell'avviso d'asta su alcuni organi di informazione indicati dal Ministero dell'Economia e mediante i siti *web* degli Enti, dai quali è possibile accedere alle informazioni relative alle caratteristiche peculiari di ciascuna unità immobiliare.

In tali siti, inoltre, è possibile effettuare la visita virtuale all'interno di ciascuna unità, grazie all'utilizzo di un innovativo programma informatico.

L'ulteriore componente della prima cartolarizzazione è costituita dagli immobili già facenti parte del PSC e messi all'asta successivamente al 30 novembre 2001 quando gli immobili sono stati trasferiti in proprietà alla S.C.I.P. srl.

Analogamente a quanto disposto per il POC, anche l'attuazione del PSC è proceduta di massima secondo le linee già concepite con l'affidamento al Consorzio G6 dell'attuazione delle varie procedure di vendita.

Successivamente alla data del novembre 2001 sono state effettuate due tornate d'asta, una il 18 marzo e l'altra il 22 aprile 2002, mentre una terza ed ultima tornata di aste di singoli edifici, non prevista all'avvio della cartolarizzazione, è stata svolta nei primi giorni di ottobre 2002 in virtù di quanto disposto dalla legge di costituzione di "Infrastrutture spa" e "Patrimonio spa" (legge 15 giugno 2002 n.

112) che, come già ricordato, ha introdotto all'articolo 9, comma 4 bis, il diritto di opzione all'acquisto di unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale, nell'ipotesi di vendita in blocco, nel caso che si abbia un mandato collettivo conferito dai conduttori che rappresentino il 100% delle unità facenti parte del blocco oggetto di vendita (I risultati sono riportati nelle tabelle contenute nel capitolo Programma Straordinario di Cessione). Successivamente a questa tornata d'aste il patrimonio residuo, secondo quanto già previsto dal PSC, è stato raggruppato in 3 lotti composti da più immobili per essere conclusivamente alienato. Tale operatività, che contrattualmente doveva essere espletata entro la fine del 2002, si è protratta al 2003 in quanto uno solo dei tre Lotti Aggregati è stato alienato e l'invenduto dovrà essere offerto, con prezzi ribassati, in successive aste³.

³ Il 21 gennaio 2003 era prevista una Seconda Asta di II Fase andata deserta. Ai sensi del decreto del Ministro dell'Economia del 18 dicembre 2001 e del contratto stipulato fra Scip e Consorzio G6 Advisor gli immobili invenduti saranno riproposti, in Lotti Aggregati, in una successiva Asta, che si svolgerà il prossimo 25 febbraio 2003, con un ulteriore ribasso della base d'asta del 10%. In caso di Asta deserta, i Lotti Aggregati saranno riproposti senza base d'Asta. La composizione dei Lotti Aggregati potrà essere variata, così come è avvenuto, in minima parte, per la Seconda Asta di II Fase.