

**ATTI PARLAMENTARI**

**XIV LEGISLATURA**

---

# **CAMERA DEI DEPUTATI**

---

Doc. **CLXXIV**

n. **1**

## **R E L A Z I O N E**

### **SUGLI ELEMENTI DI TUTTE LE OPERAZIONI IMMOBILIARI DI ENTI PREVIDENZIALI**

**(Anni 2000 e 2001)**

*(Articolo 2, comma 6, della legge 23 dicembre 1999, n. 488, e successive modificazioni)*

*Presentata dal Ministro del lavoro e delle politiche sociali*

**(MARONI)**

---

*Trasmessa alla Presidenza il 12 aprile 2002*

---

## INDICE

—

Il programma straordinario di cessione .....	<i>Pag.</i>	5
Il programma ordinario di cessione .....	»	12
« Ulteriore » programma di dismissione straordinaria .....	»	17

## IL PROGRAMMA STRAORDINARIO DI CESSIONE

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

### *Premesse*

Il Programma Straordinario di Cessione, PSC, ex art. 7 della Legge 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 inizia 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 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 si è protratto e non è stato possibile concluderlo nei tempi ristretti prestabiliti.

Fra le cause che hanno determinato questi ritardi si segnalano:

1- 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 luglio 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.

2-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 – che non pare sussistere quando la vendita riguarda un intero edificio con più locatari commerciali – 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. Solo dopo una lunga interlocuzione, si arrivò al varo, con Decreto interministeriale, senza modifiche dei blocchi in vendita, delle prime tornate d'aste, in data 31 gennaio 2001.

3-Un ulteriore, ma non meno rilevante, fattore di ritardo nell'attuazione del PSC è legato alle carenze manifestate dal Consorzio G6Advisor nei fondamentali momenti della stima dei valori commerciali dei cespiti e della verifica e ricognizione delle informazioni relative agli immobili. Tali carenze, dovute anche alle extra-complessità emerse, hanno costituito 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 non ha concluso per tempo le attività di *due diligence* e

valutazione; per 64 immobili misti – sui quali occorre che l'*Advisor* effettuasse una nuova valutazione, essendo stata tolta da questi la componente residenziale – si è verificato un ulteriore ritardo che, invece, il Consorzio addebita alla mancata contrattualizzazione delle attività relative alle innovazioni prodottesi nella lista degli immobili da porre all'asta; per altri 65 immobili, il Comitato tecnico di funzionari UTE, al quale spettava l'analisi delle Relazioni di stima prodotte dall'*Advisor*, aveva espresso motivato parere di non conformità, cosicché l'Osservatorio ha dovuto richiedere ad un proprio tecnico incaricato di predisporre schede integrative per 38 di quelle Relazioni, mentre il Consorzio ha accettato di riformulare le altre Relazioni alla luce delle osservazioni del Comitato tecnico stesso.

Ancora, per 36 cespiti tutelati dalle Soprintendenze dei Beni culturali e ambientali, non sono 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 dei Beni culturali e ambientali nominasse un Commissario ad acta per provvedere in tal senso. Infine, esistevano evidenti problematiche alla alienabilità anche per i 21 immobili IPSEMA, a causa della loro destinazione asservita agli usi gratuiti del Ministero della Sanità.

### **Conclusioni**

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

Durante il 2001 sono 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 (798 miliardi di lire), pari a circa il 34% del valore complessivo offerto in vendita, ad un prezzo di aggiudicazione pari a circa 479 milioni di euro (927 miliardi di lire).

Il rialzo delle aggiudicazioni, rispetto alla base d'asta nelle quattro tornate, è risultato di oltre 66 milioni di euro (129 miliardi di lire, pari ad un incremento medio del 22.19%<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 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.

Di seguito vengono sinteticamente esposti i risultati di ciascuna tornata d'aste.

### 13 Marzo 2001

Gli immobili offerti sono stati 21, per un valore complessivo a base d'asta di 183.529.673 euro (355.363 milioni di lire). Sono pervenute 12 offerte per 7 immobili, per un valore complessivo a base d'asta di 92.990.647 euro (180.055 milioni di lire), pari al 51% del valore di tutti gli immobili collocati nelle aste del 13 marzo 2001. (Tabella 1).

Tab. 1

ENTE	IMMOBILI NEL COMPLESSO		IMMOBILI CON OFFERTE		QUOTA SUL TOTALE
	N°	Val. base d'asta	N°	Val. base d'asta	
INAIL	5	124.222	2	58.044	46,7%
INPDAI	5	52.821	2	27.726	52,5%
INPDAP	11	178.320	3	94.285	52,9%
<b>TOTALE</b>	<b>21</b>	<b>355.363</b>	<b>7</b>	<b>180.055</b>	<b>50,6%</b>

Gli immobili per i quali sono pervenute offerte sono stati aggiudicati al valore complessivo di 109.265.237 euro (211.567 milioni di lire). Relativamente agli immobili aggiudicati, si è registrato un incremento medio dei valori di aggiudicazione sui valori a base d'asta di circa il 18% che, in termini assoluti, vale 16.274.590 euro (31.512 milioni di lire).

### 23 Marzo 2001

Gli immobili offerti sono stati 52, per un valore complessivo a base d'asta di 348.863.020 euro (675.493 milioni di lire). Sono pervenute 74 offerte per 20 immobili, per un valore complessivo a base d'asta di 42.110.863 euro (81.538 milioni di lire), pari ad oltre il 12% del valore di tutti gli immobili collocati nelle aste del 23 marzo 2001. (Tabella 2).

Tab. 2

ENTE	IMMOBILI NEL COMPLESSO		IMMOBILI CON OFFERTE		QUOTA SUL TOTALE
	N°	Val. base d'asta	N°	Val. base d'asta	
ENPAF	7	1.655	5	1.158	69,9%
ENPALS	2	24.738	2	24.738	100,0%
INAIL	9	109.855	4	13.475	12,3%
INPDAI	4	81.254	1	1.923	2,4%
INPDAP	18	440.292	3	27.047	6,1%
INPS	3	9.756	2	8.133	83,4%
IPOST	1	4.544	1	4.544	100,0%
IPSEMA	8	3.399	2	520	15,3%
<b>TOTALE</b>	<b>52</b>	<b>675.493</b>	<b>20</b>	<b>81.538</b>	<b>12,1%</b>

Gli immobili per i quali sono pervenute offerte sono stati aggiudicati al valore complessivo di 53.373.755 euro (103.346 milioni di lire). Relativamente agli immobili aggiudicati, si è registrato un incremento medio dei valori di aggiudicazione di circa il 26,8% che, in termini assoluti, vale 11.262.892 euro (21.808 milioni di lire).

### **3 Luglio 2001**

Sono stati offerti 67 immobili, per un valore complessivo a base d'asta di 424.895.288 euro (822.712 milioni di lire). Di tali cespiti, 53 sono andati all'asta per la prima volta, con un valore a base d'asta pari a 334.356.262 euro (647.404 milioni di lire) e 14 costituiscono l'invenduto della tornata d'aste del 13 marzo, con un valore complessivo a base d'asta pari a 90.539.026 euro (175.308 milioni di lire).

Sono pervenute 62 offerte per 28 immobili (4 dei quali invenduti nella tornata d'aste del 13 marzo) per un valore complessivo a base d'asta di € 184.820.299 (Lire 357.862 milioni), pari al 43,5% del valore di tutti gli immobili collocati nelle aste del 3 luglio 2001. (Tabella 3).

Tab. 3

ENTE	IMMOBILI NEL COMPLESSO		IMMOBILI CON OFFERTE		QUOTA SUL TOTALE
	N°	Val. base d'asta	N°	Val. base d'asta	
ENPAF	12	11.616	6	1.557	13,40%
INAIL	19	342.358	7	248.367	72,55%
INPDAI	7	48.456	3	17.362	35,83%
INPDAP	25	352.300	9	73.772	20,94%
INPS	3	64.617	2	13.439	20,80%
IPOST	1	3.365	1	3.365	100,00%
<b>TOTALE</b>	<b>67</b>	<b>822.712</b>	<b>28</b>	<b>357.862</b>	<b>43,50%</b>

Degli immobili per i quali sono pervenute offerte ne sono stati aggiudicati 26 (per due immobili le offerte sono state annullate a causa di vizi formali) al valore complessivo di 188.284.692 euro (364.570 milioni di lire). Di tali immobili, quattro fanno parte dell'invenduto della tornata d'aste del 13 marzo ed hanno raggiunto un valore di aggiudicazione complessivo 14.516.054 euro (28.107 milioni di lire) con un rialzo medio pari allo 0,46%.

Relativamente agli immobili aggiudicati, si è registrato un incremento medio dei valori di aggiudicazione sui valori a base d'asta del 22,79% che, in termini assoluti, vale 14.222.190 euro (27.538 milioni di lire).

### **23 Ottobre 2001**

Gli immobili offerti nella tornata d'aste del 23 ottobre 2001 sono stati 89, per un valore complessivo a base d'asta di 632.781.585 euro (1.225.236 milioni di lire). Di tali cespiti, 64 sono stati offerti in vendita per la prima volta con un valore a base d'asta pari a 346.129.930 euro (670.201 milioni di lire) e 25 costituiscono l'invenduto della tornata d'aste del 23 marzo 2001, con un valore complessivo a base d'asta pari a 286.651.655 euro (555.035 milioni di lire).

Sono pervenute 47 offerte per 22 immobili (3 dei quali invenduti nella tornata d'aste del 23 marzo) per un valore a base d'asta di 103.323.400 euro (200.062 milioni di lire), pari al 16,3% del totale offerto in vendita. (Tabella 4)



Tab. 4

ENTE	IMMOBILI NEL COMPLESSO		IMMOBILI CON OFFERTE		QUOTA SUL TOTALE
	N°	Val. base d'asta	N°	Val. base d'asta	
ENPAF	7	4.938	3	3.031	61,4%
ENPALS	2	1.355	2	1.355	100%
INAIL	22	220.268	5	51.313	23,3%
INPDAI	10	181.656	3	51.804	28,5%
INPDAP	36	706.460	4	26.106	3,7%
INPS	7	80.965	4	64.923	80,2%
IPOST	3	13.663	1	1.530	11,2%
IPSEMA	2	15.931	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>89</b>	<b>1.225.236</b>	<b>22</b>	<b>200.062</b>	<b>16,3%</b>

Degli immobili per i quali sono pervenute offerte ne sono stati aggiudicati 21<sup>2</sup> al valore complessivo di 127.813.786 euro (247.482 milioni di lire). Di tali immobili, 3 fanno parte dell'inventario della tornata d'aste del 23 marzo u.s. (valore di aggiudicazione complessivo 22.166.330 euro (42.920 milioni di lire), con un rialzo medio pari a 0,5%).

Relativamente agli immobili aggiudicati, si è registrato un incremento medio dei valori di aggiudicazione sui valori a base d'asta del 24,21% che, in termini assoluti, vale 24.911.933 euro (48.236 milioni di lire).

<sup>2</sup> Nei 21 immobili è incluso anche il lotto 5 dell'INPDAI (Piazza Barberini, 52), offerto in vendita il 23 ottobre ed aggiudicato in data 20/12/01.

## **IL PROGRAMMA ORDINARIO DI CESSIONE**

**(ex art. 6 Dlgs 104/96 e Circ. Ministro del Lavoro 26 e 31 agosto 1999)**

### ***Premesse***

Il Programma Ordinario di Cessione, POC, viene varato con circolari del Ministro del Lavoro n. 6/4ps/31573 del 26 agosto 2000 e n. 6/4ps/31583 del 31 agosto 2000. Esso riguarda la vendita diretta di singole abitazioni ai circa 95 mila inquilini degli Enti previdenziali pubblici.

L'originario impianto normativo del Dlgs 104/96 sulle vendite dirette agli inquilini è stato modificato con la legge finanziaria per il 1997 (art. 3, comma 109, L. n. 662 del 23/12/96 e con la legge finanziaria per il 2000, art. 2, comma 2-f bis, L. n. 488 del 27/12/99) in modo tale da prevedere che le vendite vengano fatte, per le abitazioni ordinarie, al prezzo di mercato, al netto di una riduzione del 30%, mentre per le abitazioni di "pregio", al prezzo di mercato pieno (come se libere).

Le citate circolari, nell'avviare il processo di vendita, hanno stabilito che esso doveva partire dalle abitazioni ordinarie, che sarebbero state individuate in misura non inferiore al 25% del patrimonio residenziale complessivo.

Questo processo di vendita, che riguarda 36.420 abitazioni, veniva attuato direttamente dagli Enti con il coordinamento dell'Osservatorio ed il monitoraggio costante del Tesoro, per le ricadute sul bilancio dello Stato che ne possono derivare, avendo avuto la possibilità, sancita dal comma 1/2-octies dell'art. 2 della legge finanziaria per il 2000, qualora il programma di vendita non fosse fluìto rapidamente, di surrogare il Ministero del Lavoro e gli Enti, assumendosi la diretta responsabilità delle alienazioni.

Tale possibilità di surroga, nonostante gli attriti che hanno rallentato il processo, è rimasta virtuale — sino all'emanazione, il 26 settembre 2001, del decreto legge n. 351 — data l'estrema onerosità organizzativa che il concreto esercizio della facoltà avrebbe comportato e la contemporanea mancanza di strumenti adeguati. (Si consideri che gli Enti previdenziali sono stati i soli soggetti pubblici ad avviare concretamente l'attuazione delle privatizzazioni immobiliari, mentre le altre, come quelle della Difesa o del Demanio, non sono neppure partite).

I passaggi fondamentali dell'offerta in vendita agli inquilini sono stati regolamentati dall'Osservatorio attraverso indirizzi emanati direttamente o, con più autorevolezza,

espressi dal Ministro del Lavoro (in tale programma, diversamente da quanto accade nel PSC, non si hanno decretazioni congiunte dei due Ministri vigilanti, bensì del solo Ministro del lavoro, con oggettive ricadute positive). Tali indirizzi, tuttavia, non possono che arrestarsi sulla soglia delle autonomie operative dei diversi Enti.

In particolare, i criteri per la stima del prezzo di mercato delle abitazioni da vendere agli inquilini hanno trovato omogenea applicazione, sotto il profilo del metodo, ma una eterogenea esecuzione, essendo stati applicati, in taluni casi, attraverso l'affidamento delle stime a tecnici incaricati dall'UTE (grazie ad una convenzione quadro stipulata fra il Ministero del Lavoro ed il Ministero delle Finanze ) ed, in altri, a personale tecnico dell'Ente o a periti esterni, sempre con il vincolo dell'approvazione degli Organi amministrativi di controllo degli Enti.

L'Osservatorio, al fine di assicurare il massimo di uniformità dei risultati peritali, in tal quadro di autonoma e diversa organizzazione di ciascun Ente, ha provveduto a trasmettere agli uffici tecnici di ciascun Istituto i risultati delle perizie effettuate, così da creare una collettiva condivisione dei prezzi unitari di riferimento. Questo non è stato però sufficiente ad evitare che, in alcuni casi, si avessero contenziosi fondati sulla diversità di trattamento fra inquilini di Enti diversi, in stabili simili, ma con valori di stima disallineati

Anche la provvista di mutui con le agevolazioni previste dalla legge (per fasce di reddito dell'inquilinato si hanno, infatti, mutui con agevolazione in conto interesse da parte dell'Ente venditore) ha incontrato difficoltà ad essere resa disponibile, dato che, alle condizioni concordate e convenzionate fra Enti e Istituti di credito, gli stessi Istituti, al momento della stipula, pongono difficoltà, in particolare per la concessione dei mutui ad inquilini anziani.

Fra i problemi incontrati nella realizzazione del POC un posto di assoluto rilievo spetta all'organizzazione della vendita in blocco di interi edifici agli inquilini. Tale fattispecie, prevista dagli indirizzi attuativi delle vendite dirette, e dettata dall'esigenza di assicurare, ove possibile, la vendita di tutte le porzioni di uno stesso stabile, al fine di evitare che gli Enti restino coinvolti in condomini di difficile e costosa gestione, è stata incentivata offrendo ai soggetti collettivi, espressione della maggioranza degli inquilini di uno stesso stabile, la possibilità di acquistare il "blocco", usufruendo di una riduzione di prezzo rapportata alla numerosità delle unità immobiliari in vendita e variabile dal 10 al 15%.

Tale riduzione di prezzo, non prevista espressamente da una norma, ma adottata alla luce della disposizione normativa che prevede che le vendite vengano fatte al prezzo di mercato, trova quindi giustificazione nel fatto che, nel “mercato”, essa si pratica negli acquisti in blocco e si va, perciò, ad applicare al prezzo di mercato ridotto del 30%, spettante per legge ai singoli locatari, così che il prezzo finale di blocco, per un edificio le cui unità immobiliari sono tutte occupate, varierà dal 63% al 59,5% rispetto alla somma dei prezzi di mercato di singole abitazioni non locate.

Gli incentivi, in termini di riduzione di prezzo, che sono anche giustificati dal vincolo decennale alla commerciabilità delle abitazioni acquistate, hanno suscitato un forte interesse da parte dell'inquilinato, interesse che si è presto scontrato con le complessità legate alla costituzione di forme associative, dove occorre condividere una grande quantità di regole a cominciare dalla ripartizione dell'intero prezzo fra le singole unità immobiliari e dove occorre individuare, soprattutto, il meccanismo di finanziamento degli acquisti delle unità immobiliari non optate dai locatari.

L'acquisto delle unità immobiliari non optate è stato certamente il punto di maggiore criticità del Programma ed ancora, su alcuni passaggi insiti nella regolamentazione adottata dal Ministro del Lavoro con circolare n. IV/ps/30800/bis del 10 aprile 2000 e, successivamente con le disposizioni al riguardo contenute nel D.L. 351/01, si hanno incertezze interpretative.

Su un punto specifico merita, in particolare, sia richiamata l'attenzione, ovvero sulla possibilità o meno che le unità immobiliari non optate possano essere assegnate, sempre al momento dell'acquisto, a persone diverse da quelle che hanno diritto ad acquistare. Concretamente, se, ad esempio, il soggetto collettivo fosse costituito da una cooperativa di inquilini (come di fatto avviene prevalentemente per gli acquisti in blocco) che acquista l'intero stabile, assegnando le unità immobiliari optate ai locatari, per quelle non optate la *querelle* ha riguardato il fatto se queste potessero essere o meno assegnate a soci non locatari, dove, se non avessero potuto, ne sarebbe conseguito che le unità immobiliari non optate resterebbero nella proprietà della cooperativa, almeno per il decennio successivo per il quale vale il vincolo di inalienabilità.

E' evidente, perciò, che quest'ultima ipotesi, più restrittiva, tutela di fatto maggiormente i locatari non acquirenti (la tutela di diritto non cambia visto che essa discende da norme di legge che vincolano l'acquirente in ogni caso), ma rende più difficile il finanziamento

della dismissione e, quindi, più probabile il formarsi di condomini, dovendosi ricorrere, in assenza di acquisto collettivo, alla vendita frazionata.

In data 26 aprile 2001, con circolare n.80791/E/160, il Ministro del Lavoro è ancora intervenuto sul tema degli alloggi inoptati con un indirizzo agli Enti che suggeriva l'utilizzo dei fondi immobiliari chiusi sia nella fase di aggregazione collettiva dell'inquilinato sia, come peraltro già previsto dalla normativa, nella fase successiva dell'eventuale apporto dell'invenduto ai fondi immobiliari chiusi stessi.

Per cercare di fornire una risposta organica ai numerosi aspetti del POC, attraverso un lavoro preparatorio di incontri svoltisi presso l'Osservatorio con le diverse parti interessate (Enti, Banche, Inquilini, Notai), è stato redatto un "Codice di Comportamento" condiviso dai soggetti attivi al processo, codice che, in parte, è stato recepito nel nuovo Programma di vendita avviato con la cartolarizzazione.

### *Conclusioni*

Le vendite si sono avviate, dopo l'invio delle lettere con le proposte agli inquilini, mano a mano che venivano ultimate le perizie, e trascorsi i termini per l'accettazione o meno di tali proposte, mentre l'inquilinato ricercava le opportune forme di aggregazione collettiva. Intanto, la complessa organizzazione per la vendita affinava la sua capacità operativa.

Il numero di alloggi venduti, nel corso del 2001, (entro il 22 novembre 2001, termine stabilito dalla attuazione del processo di cartolarizzazione di cui al D.L. 351/01) è risultato di 9.593 unità per un controvalore di circa 844 milioni di euro (pari ad oltre 1.600 miliardi di lire); inoltre, alla stessa data, gli Enti avevano sottoscritto anche 2.495 compromessi pari ad un ulteriore incasso di oltre 144 milioni di euro (circa 280 miliardi di lire), mentre, si ricorda, che 1.090 alloggi, per un controvalore di circa 108 milioni di euro (oltre 208 miliardi di lire), erano stati già alienati nel corso del 2000.

Delle unità ancora da vendere — 25.737 — si stima che siano state offerte in vendita, al 22 novembre 2001 circa 23.400 unità.

Stimando il valore medio di ciascuna unità sinora alienata, € 89.020 (L.172.400.000), l'incasso presumibile di tali ulteriori alienazioni, trasferite nel Programma di cartolarizzazione, dovrebbe consistere in oltre 2 miliardi di euro (oltre 4.000 miliardi di lire).

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva sull'andamento delle vendite.

Tab. 5

Ente	Abitazioni in vendita (*)	Abitazioni vendute									Abitazioni da vendere
		al 31/12/00			dal 01/01/2001 al 22/11/01(**)			Totali vendite			
		Abitazioni vendute	Incassi		Abitazioni vendute	Incassi		Abitazioni vendute	Incassi		
			milioni di euro	milioni di lire		milioni di euro	milioni di lire		milioni di euro	milioni di lire	
Enpals	563	-	-	-	81	5,55	10.743	81	5,55	10.743	482
Inail	11.270	255	25,17	48.741	3.033	232,98	451.101	3.288	258,15	499.842	7.982
Inpdai	4.897	28	1,55	3.001	1.692	163,76	317.088	1.720	165,31	320.089	3.177
Inpdap	16.328	802	80,58	156.017	4.499	422,01	817.142	5.301	502,59	973.159	11.027
Inps	2.362	-	-	-	115	7,50	14.530	115	7,50	14.530	2.247
Ipost	903	5	0,32	627	173	12,01	23.244	178	12,33	23.871	725
Ipsema	97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97
<b>Totali</b>	<b>36.420</b>	<b>1.090</b>	<b>107,62</b>	<b>208.386</b>	<b>9.593</b>	<b>843,81</b>	<b>1.633.848</b>	<b>10.683</b>	<b>951,43</b>	<b>1.842.234</b>	<b>25.737</b>

(\*) Nel computo sono considerate solo le unità principali, sono, invece, escluse le pertinenze (garage, box, cantine).

(\*\*) Sono stati considerati solo i rogiti stipulati fino alla data del 22 novembre 2001. Da tener presente che, alla stessa data, gli Enti avevano sottoscritto anche **n. 2495 compromessi**, pari ad un ulteriore incasso di oltre **144 milioni di Euro**

**“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 preparazione 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 alla sua attuazione.

Inoltre, il decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito dalla 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 del primo decreto di trasferimento della proprietà dagli Enti previdenziali alla SCIP (società veicolo per la cartolarizzazione), mentre gli altri immobili saranno via, via individuati e trasferiti con successivi decreti.