

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'inquinato 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 24 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.

VENDITE EX POC REALIZZATE IN "PRIMA" CARTOLARIZZAZIONE⁴

| ENTE | GENNAIO | | FEBBRAIO | | MARZO | | APRILE | | MAGGIO | |
|--------|----------|---------------|----------|----------------|----------|----------------|----------|----------------|----------|----------------|
| | N° abit. | Incasso | N° abit. | Incasso | N° abit. | Incasso | N° abit. | Incasso | N° abit. | Incasso |
| ENPALS | 32 | 2.252.738,30 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| INAIL | 287 | 28.881.391,45 | 457 | 35.160.476,46 | 792 | 65.366.923,77 | 883 | 63.393.226,19 | 581 | 64.754.197,20 |
| INPDAI | 187 | 13.946.600,00 | 275 | 23.814.240,32 | 379 | 36.170.713,73 | 181 | 25.002.434,07 | 231 | 20.500.041,13 |
| INPDAP | 145 | 18.295.723,92 | 510 | 43.970.202,24 | 1.224 | 103.429.639,26 | 733 | 80.886.175,27 | 676 | 52.156.821,48 |
| INPS | 347 | 26.224.564,73 | 310 | 28.759.969,16 | 116 | 7.573.256,50 | 216 | 15.560.766,64 | 221 | 16.327.826,75 |
| IPOST | - | - | - | - | - | - | - | - | 3 | 178.694,72 |
| IPSEMA | - | - | - | - | 26 | 2.164.563,84 | 6 | 308.810,23 | 10 | 799.320,33 |
| TOTALI | 998 | 89.601.018,40 | 1.552 | 131.704.888,18 | 2.537 | 214.705.097,10 | 2.019 | 185.151.412,40 | 1.722 | 154.716.901,61 |

| ENTE | GIUGNO | | LUGLIO | | AGOSTO | | SETTEMBRE | | OTTOBRE | |
|--------|----------|----------------|----------|----------------|----------|--------------|-----------|---------------|----------|----------------|
| | N° abit. | Incasso | N° abit. | Incasso | N° abit. | Incasso | N° abit. | Incasso | N° abit. | Incasso |
| ENPALS | 46 | 5.632.237,88 | 64 | 3.959.636,18 | - | - | 158 | 9.447.809,31 | 87 | 4.674.649,24 |
| INAIL | 533 | 46.509.362,51 | 683 | 65.089.876,37 | 1 | 21.112,76 | 203 | 16.270.203,53 | 309 | 17.254.928,49 |
| INPDAI | 323 | 30.872.197,76 | 279 | 28.165.379,18 | - | - | 38 | 4.281.438,78 | 422 | 35.727.136,66 |
| INPDAP | 720 | 54.399.347,98 | 582 | 43.255.279,44 | - | - | 596 | 46.694.580,16 | 688 | 54.139.225,18 |
| INPS | 113 | 4.147.792,85 | 38 | 2.673.577,78 | 9 | 2.375.409,41 | 112 | 5.535.980,02 | 72 | 4.065.242,18 |
| IPOST | 4 | 311.696,44 | 26 | 2.062.398,62 | - | - | 11 | 763.218,05 | 24 | 1.321.190,58 |
| IPSEMA | 1 | 50.323,56 | 5 | 447.670,01 | - | - | - | - | 3 | 245.833,48 |
| TOTALI | 1.740 | 141.922.958,98 | 1.677 | 145.653.817,58 | 30 | 2.396.522,17 | 1.118 | 82.993.229,85 | 1.605 | 117.428.205,81 |

| ENTE | NOVEMBRE | | DICEMBRE | | TOTALE ANNO 2002 | |
|--------|----------|---------------|----------|----------------|------------------|------------------|
| | N° abit. | Incasso | N° abit. | Incasso | N° abit. | Incasso |
| ENPALS | 9 | 742.996,64 | 15 | 1.748.897,11 | 411 | 28.458.964,66 |
| INAIL | 373 | 27.458.896,64 | 135 | 14.566.476,50 | 5.237 | 444.727.071,87 |
| INPDAI | 145 | 12.397.244,77 | 247 | 26.017.928,27 | 2.707 | 256.895.354,67 |
| INPDAP | 448 | 35.024.525,01 | 413 | 38.173.136,96 | 6.735 | 570.424.656,90 |
| INPS | 74 | 5.492.278,98 | 226 | 16.263.114,65 | 1.874 | 134.999.779,65 |
| IPOST | 23 | 2.011.937,62 | 30 | 3.407.729,35 | 121 | 10.056.865,38 |
| IPSEMA | 1 | 53.830,30 | 4 | 317.640,16 | 56 | 4.387.991,91 |
| TOTALI | 1.073 | 83.181.709,96 | 1.070 | 100.494.923,00 | 17.141 | 1.449.950.685,04 |

⁴ Negli incassi dei mesi di novembre e dicembre sono compresi anche quelli derivanti dalle unità libere aggiudicate in Asta e rogitate a quella data

ESITI ASTE UNITÀ LIBERE IN "PRIMA" CARTOLARIZZAZIONE**Lotti Aggiudicati.**

| Ente | n° lotti | Prezzo base d'asta A | n° Offerte | Base incanto B | Prezzo di aggiudicazione C | RIALZI PERCENTUALI MEDI | | |
|---------------|------------|-------------------------|--------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------|---------------|
| | | | | | | (B-A)/A % | (C-B)/B % | (C-A)/A % |
| ENPALS | 11 | 1.074.178,69 | 103 | 1.364.750,12 | 1.508.514,51 | 27,05% | 10,53% | 40,43% |
| INAIL | 79 | 8.486.316,73 | 779 | 10.396.466,19 | 11.474.586,50 | 22,51% | 10,37% | 35,21% |
| INPDAl | 64 | 9.894.300,00 | 701 | 12.788.135,39 | 13.817.163,09 | 29,25% | 8,05% | 39,65% |
| INPDAP | 63 | 7.919.001,69 | 579 | 9.912.503,90 | 10.801.126,35 | 25,17% | 8,96% | 36,40% |
| INPS | 42 | 3.363.321,27 | 555 | 4.853.082,98 | 5.582.550,14 | 44,29% | 15,03% | 65,98% |
| IPOST | 26 | 2.298.111,38 | 255 | 3.042.080,06 | 3.408.961,08 | 32,37% | 12,06% | 48,34% |
| IPSEMA | 2 | 174.975,60 | 2 | 182.250,89 | 182.250,89 | 4,16% | 0,00% | 4,16% |
| TOTALI | 287 | 33.210.205,36 | 2.974 | 42.539.269,53 | 46.775.152,56 | 28,09% | 9,96% | 40,85% |

Aste deserte

| Ente | n° lotti | prezzo base d'asta |
|---------------|------------|----------------------|
| ENPALS | 1 | 358730,96 |
| INAIL | 31 | 3.405.878,36 |
| INPDAl | 4 | 1.044.400,00 |
| INPDAP | 26 | 3.617.881,39 |
| INPS | 11 | 1.112.265,82 |
| IPOST | 18 | 1.540.122,24 |
| IPSEMA | 17 | 1.650.673,73 |
| TOTALI | 108 | 12.729.952,50 |

Aste con offerte invalidate

| Ente | n° lotti | prezzo base d'asta | n° offerte |
|---------------|----------|--------------------|------------|
| ENPALS | 1 | 230.494,72 | 1 |
| INAIL | 3 | 201.728,06 | 5 |
| INPDAl | 1 | 68.450,00 | 3 |
| INPDAP | 1 | 75.522,27 | 1 |
| INPS | 1 | 74.886,25 | 1 |
| TOTALE | 7 | 651.081,30 | 11 |

Aste annullate

| Ente | n° lotti | prezzo base d'asta |
|---------------|----------|--------------------|
| INPDAP | 1 | 95.544,53 |
| INPS | 2 | 67.139,39 |
| IPOST | 1 | 110.005,30 |
| TOTALI | 4 | 272.689,22 |

XIV LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

CONFRONTO VENDITE EX POC CON BUSINESS PLAN

| ENTE | GENNAIO | | | FEBBRAIO | | | MARZO | | | APRILE | | |
|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| | Incasso (A) | Obiettivo (B) | A/B % | Incasso (A) | Obiettivo (B) | A/B % | Incasso (A) | Obiettivo (B) | A/B % | Incasso (A) | Obiettivo (B) | A/B % |
| ENPALS | 2.252.738,30 | 3.396.669,00 | 66,32% | - | 4.852.385,00 | 0,00% | - | 5.135.375,00 | 0,00% | - | 3.594.762,00 | 0,00% |
| INAIL | 28.881.391,45 | 25.011.920,00 | 115,47% | 35.160.476,46 | 35.731.314,00 | 98,40% | 65.366.923,77 | 65.747.402,00 | 99,42% | 63.393.226,19 | 46.023.181,00 | 137,74% |
| INPDAI | 13.946.600,00 | 17.903.245,00 | 77,90% | 23.814.240,32 | 25.576.064,00 | 93,11% | 36.170.713,73 | 25.576.064,00 | 141,42% | 25.002.434,07 | 17.903.245,00 | 139,65% |
| INPDAP | 18.295.723,92 | 24.683.023,00 | 74,12% | 43.970.202,24 | 35.261.461,00 | 124,70% | 103.429.639,26 | 93.086.637,00 | 111,11% | 80.886.175,27 | 55.941.240,00 | 146,96% |
| INPS | 26.224.564,73 | 15.122.870,00 | 173,41% | 28.759.969,16 | 21.604.100,00 | 133,12% | 7.573.256,59 | 27.379.114,00 | 27,66% | 15.560.766,64 | 23.297.889,00 | 67,05% |
| IPOST | - | 3.108.813,00 | 0,00% | - | 4.441.161,00 | 0,00% | - | 5.651.069,00 | 0,00% | - | 3.955.748,00 | 0,00% |
| IPSEMA | - | 429.188,00 | 0,00% | - | 613.125,00 | 0,00% | 2.164.563,84 | 746.216,00 | 290,07% | 308.810,23 | 522.351,00 | 59,12% |
| TOTALI | 89.601.018,40 | 89.655.728,00 | 99,94% | 131.704.888,18 | 128.079.610,00 | 102,83% | 214.785.097,10 | 223.321.877,80 | 96,14% | 185.151.412,40 | 150.248.416,00 | 123,23% |
| ENTE | MAGGIO | | | GIUGNO | | | LUGLIO | | | AGOSTO | | |
| | Incasso (A) | Obiettivo (B) | A/B % | Incasso (A) | Obiettivo (B) | A/B % | Incasso (A) | Obiettivo (B) | A/B % | Incasso (A) | Obiettivo (B) | A/B % |
| ENPALS | - | 5.220.272,00 | 0,00% | 5.632.237,88 | 5.135.375,00 | 109,68% | 3.959.636,18 | 282.990,00 | 1399% | - | - | - |
| INAIL | 64.754.197,20 | 74.952.038,00 | 86,39% | 46.509.362,51 | 74.952.038,00 | 62,05% | 65.089.876,37 | 67.062.350,00 | 97% | 21.112,76 | - | - |
| INPDAI | 21.152.298,38 | 35.498.880,00 | 59,59% | 32.663.888,54 | 25.576.064,00 | 127,74% | 35.324.963,52 | 37.979.584,00 | 93% | - | - | - |
| INPDAP | 52.156.821,48 | 91.641.007,00 | 56,91% | 54.399.347,98 | 78.630.343,00 | 69,18% | 43.255.279,44 | 93.086.637,00 | 46% | - | - | - |
| INPS | 16.327.826,75 | 15.015.034,00 | 108,74% | 4.147.792,85 | 11.550.026,00 | 35,91% | 2.673.577,78 | 11.550.026,00 | 23% | 2.375.409,41 | - | - |
| IPOST | 178.694,72 | 1.572.881,00 | 11,36% | 311.696,44 | 1.209.908,00 | 25,76% | 2.062.398,62 | 1.209.908,00 | 170% | - | - | - |
| IPSEMA | 799.320,33 | 786.143,00 | 101,68% | 50.323,56 | 746.216,00 | 6,74% | 447.670,01 | 133.091,00 | 336% | - | - | - |
| TOTALI | 155.369.158,86 | 224.686.255,00 | 69,15% | 143.714.649,76 | 197.799.970,00 | 72,66% | 152.813.401,92 | 211.304.586,00 | 72,32% | 2.396.522,17 | - | - |
| ENTE | SETTEMBRE | | | OTTOBRE | | | NOVEMBRE | | | DICEMBRE | | |
| | Incasso (A) | Obiettivo (B) | A/B % | Incasso (A) | Obiettivo (B) | A/B % | Incasso (A) | Obiettivo (B) | A/B % | Incasso (A) | Obiettivo (B) | A/B % |
| ENPALS | 9.447.809,31 | 5.923.376,00 | 159,50% | 4.674.649,24 | 5.640.385,00 | 82,88% | 742.996,64 | - | - | 1.748.897,11 | - | - |
| INAIL | 16.270.203,53 | 65.747.402,00 | 24,75% | 17.254.928,49 | 50.136.444,00 | 34,42% | 27.458.896,64 | 50.136.144,00 | 54,77% | 14.566.476,50 | 35.095.511,00 | 41,51% |
| INPDAI | 5.663.199,78 | 42.940.992,00 | 13,19% | 39.225.107,29 | 35.498.880,00 | 110,50% | 13.309.442,97 | 51.780.785,00 | 25,70% | 29.419.971,70 | 42.870.094,00 | 68,63% |
| INPDAP | 46.694.580,16 | 78.630.343,00 | 59,38% | 54.139.225,18 | 74.634.180,00 | 72,54% | 35.024.525,01 | 74.634.180,00 | 46,93% | 38.173.136,96 | 61.559.267,00 | 62,01% |
| INPS | 5.535.980,02 | 17.757.003,00 | 31,18% | 4.065.242,18 | 11.981.990,00 | 33,93% | 5.492.278,98 | - | - | 16.263.114,65 | - | - |
| IPOST | 763.218,05 | 7.163.145,00 | 10,65% | -1.321.190,58 | 5.953.237,00 | 22,19% | 2.014.937,62 | 5.953.237,00 | 33,80% | 3.407.729,35 | 4.167.266,00 | 81,77% |
| IPSEMA | - | 1.068.679,00 | 0,00% | 245.833,48 | 935.589,00 | 26,28% | 53.830,30 | 935.589,00 | 5,75% | 317.640,16 | - | - |
| TOTALI | 84.374.990,85 | 19.230.940,00 | 38,49% | 20.926.176,44 | 84.780.705,00 | 65,44% | 84.093.908,16 | 183.439.935,00 | 45,84% | 103.896.966,43 | 143.692.138,00 | 72,31% |

| ENTE | GENNAIO - DICEMBRE 2002 | | |
|---------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| | INCASSO CUMULATO (A) | OBBIETTIVO CUMULATO (B) | A/B % |
| ENPALS | 28.458.964,66 | 39.181.589,00 | 72,63% |
| INAIL | 444.727.071,87 | 590.595.744,00 | 75,30% |
| INPDAI | 275.692.860,30 | 359.103.897,00 | 76,77% |
| INPDAP | 570.424.656,90 | 760.888.318,00 | 74,97% |
| INPS | 134.999.779,65 | 155.168.052,00 | 87,00% |
| IPOST | 10.056.865,38 | 44.386.373,00 | 22,66% |
| IPSEMA | 4.387.991,91 | 6.916.187,00 | 63,45% |
| TOTALI | 1.468.748.190,67 | 1.956.240.160,00 | 75,08% |

RISULTATI DELLE ASTE DI IMMOBILI EX PSC IN "PRIMA" CARTOLARIZZAZIONE

Tornata d'aste 18 marzo 2002

Gli immobili offerti nella tornata d'aste del 18,19,20,21 e 26 marzo 2002 sono stati 155, mai offerti prima, per un valore complessivo a base d'asta di circa 833 milioni di euro. Si tratta di immobili per i quali, alla data di trasferimento alla SCIP, non era stato ancora concluso l'iter di valutazione. Sono pervenute 187 offerte per 69 immobili (l'asta di un immobile INPS è stata sospesa) per un valore a base d'asta di circa 316 milioni di euro, pari al 37,9% del totale offerto in vendita.

| ENTE | IMMOBILI NEL COMPLESSO | | IMMOBILI CON OFFERTE | | QUOTA SUL TOTALE |
|---------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------|
| | N° | Val. base d'asta (migliaia di euro) | N° | Val. base d'asta (migliaia di euro) | |
| ENPALS | 4 | 13.175,850 | 3 | 11.233,972 | 85,3 |
| INAIL | 32 | 80.592,082 | 15 | 25.578,052 | 31,7 |
| INPDAI | 36 | 274.560,900 | 20 | 155.424,614 | 56,6 |
| INPDAP | 48 | 328.735,683 | 10 | 35.263,682 | 10,7 |
| INPS | 20 | 105.254,067 | 15 | 79.892,415 | 75,9 |
| IPOST | 4 | 9.569,432 | 2 | 7.997,852 | 83,6 |
| IPSEMA | 11 | 20.831,812 | 4 | 448,287 | 2,2 |
| TOTALE | 155 | 832.719,826 | 69 | 315.83,874 | 37,9 |

Degli immobili per i quali sono pervenute offerte ne sono stati aggiudicati 68 al valore complessivo di circa 374 milioni di euro. Relativamente agli immobili aggiudicati, si è registrato un incremento medio dei valori di aggiudicazione sui valori a base d'asta del 19,72% che, in termini assoluti, vale circa 62 milioni di euro.

Tornata d'Aste 23 aprile 2002

Gli immobili offerti nella tornata d'aste del 23 aprile 2002 sono stati 159, per un valore complessivo a base d'asta di oltre 964 milioni di euro. Tali cespiti costituiscono l'inventuro delle aste precedenti. Sono pervenute 48 offerte per 28 immobili per un valore a base d'asta di oltre 278 milioni di euro, pari al 28,88% del totale offerto in vendita.

| ENTE | IMMOBILI NEL COMPLESSO | | IMMOBILI CON OFFERTE | | QUOTA SUL TOTALE |
|---------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------|
| | N° | Val. base d'asta (migliaia di euro) | N° | Val. base d'asta (migliaia di euro) | |
| ENPALS | 1 | 1.941,878 | 1 | 1.941,878 | 100,00% |
| INAIL | 40 | 146.153,699 | 7 | 28.546,640 | 19,53% |
| INPDAl | 23 | 156.574,248 | 7 | 50.487,280 | 32,24% |
| INPDAP | 69 | 568.703,768 | 11 | 165.830,181 | 29,16% |
| INPS | 7 | 53.253,423 | 2 | 31.668,104 | 59,47% |
| IPOST | 4 | 7.815,028 | - | - | 0,00% |
| IPSEMA | 15 | 29.932,298 | - | - | 0,00% |
| TOTALI | 159 | 964.374,342 | 28 | 278.474,083 | 28,88% |

Degli immobili per i quali sono pervenute offerte ne sono stati aggiudicati 23 al valore complessivo di oltre 132 milioni di euro. Relativamente agli immobili aggiudicati, si è registrato un incremento medio dei valori di aggiudicazione sui valori a base d'asta dell'8,63% che, in termini assoluti, vale oltre 10 milioni di euro. Dei 28 immobili con offerte, 1 non è stato aggiudicato in quanto l'asta è stata dichiarata deserta per gravi errori formali; in tre casi i Notai hanno proceduto all'aggiudicazione provvisoria a causa delle revoche presentate dall'offerente per tali immobili; in un caso il Notaio ha aggiudicato nonostante l'offerente avesse ritirato l'offerta, pertanto potrebbe incamerarsi la fidejussione, pari al 10% della base d'asta (€3.542894,00).

Tornata d'Aste 2 ottobre 2002

Gli immobili offerti nella tornata d'aste del 2, 3, 4 e 7 ottobre 2002 sono stati 162, per un valore complessivo a base d'asta di 1.147.175.303 euro. Tali cespiti costituiscono l'invenduto delle tornate d'aste precedenti. Sono pervenute 33 offerte per 27 immobili per un valore a base d'asta di 133.627.038 euro. Per un immobile, con prezzo base d'asta pari a € 557.774, è pervenuta l'opzione da parte della collettività degli inquilini, che lo acquisteranno a prezzo base d'asta. Pertanto, si perviene ad un valore di € 134.184.812, pari all'11,70 % del totale offerto.

| ENTE | IMMOBILI NEL COMPLESSO | | IMMOBILI CON OFFERTE | | QUOTA SUL TOTALE |
|--------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------|
| | N° | Val. base d'asta (migliaia di euro) | N° | Val. base d'asta (migliaia di euro) | |
| INAIL ⁵ | 37 | 159.282,551 | 11 | 18.652,362 | 11,71% |
| INPDAI | 21 | 182.882,562 | 6 | 51.391,080 | 28,10% |
| INPDAP | 79 | 744.855,862 | 5 | 54.918,480 | 7,37% |
| INPS | 6 | 22.407,002 | 2 | 8.614,502 | 38,45% |
| IPOST | 4 | 7.815,028 | - | - | 0,00% |
| IPSEMA | 15 | 29.932,298 | 4 | 608,388 | 2,03% |
| TOTALI | 162 | 1.147.175,303 | 28 | 134.184,812 | 11,70% |

Degli immobili per i quali sono pervenute offerte ne sono stati aggiudicati 28 al valore complessivo di 135.813.389,00 di euro. Relativamente agli immobili aggiudicati, si è registrato un incremento medio dei valori di aggiudicazione sui valori a base d'asta dell'1,21% che, in termini assoluti, vale 1.628.577,00 euro.

⁵ Per l'INAIL, negli immobili con offerta e nel relativo prezzo base d'asta complessivo sono inclusi anche i dati relativi all'immobile per il quale è pervenuta l'opzione da parte degli inquilini.

Tornata d'Aste 28 novembre 2002

In tale tornata d'aste il Consorzio G6 Advisor, per conto della SCIP, ha offerto tre Lotti Aggregati di immobili risultati invenduti nelle tornate di aste per singoli cespiti, precedentemente svoltesi. La base d'asta di ciascun Lotto Aggregato era costituita dalla somma algebrica delle basi d'asta dei singoli immobili, ridotta del 25 %, così come stabilito dal decreto del Ministro dell'Economia del 18 dicembre 2001, di attuazione della prima cartolarizzazione.

Il Lotto Aggregato n. 1, base d'asta € 268.729.453,00 (il totale delle basi d'asta "singole" di tali immobili era di € 358.305.937,00) costituito da 59 cespiti: 43 interi immobili e 16 porzioni di immobili⁶; il Lotto Aggregato n. 2, base d'asta € 254.958.647,00 (il totale delle basi d'asta "singole" di tali immobili era di € 339.944.862,02) costituito da 49 cespiti: 35 interi immobili e 14 porzioni di immobili; il Lotto Aggregato n. 3, base d'asta € 236.054.769,00 (il totale delle basi d'asta "singole" di tali immobili era di € 314.739.692,00), costituito da 26 cespiti: 18 interi immobili e 8 porzioni di immobili.

E' pervenuta una sola offerta per il Lotto Aggregato n. 3. Il prezzo di aggiudicazione è di € 236.498.050,00 che registra un incremento dell'1,8 per mille rispetto il prezzo base d'asta. Tale Lotto Aggregato era costituito da 2 immobili già di proprietà Inail, 4 Inpdai e 20 Inpdap.

| Lotti Aggregati offerti in vendita | N° imm. | N° offerte | Prezzo base d'asta | Prezzo di aggiudicazione | Rialzo (%) |
|------------------------------------|---------|------------|--------------------|--------------------------|------------|
| 1 | 59 | - | 268.729.453,00 | | |
| 2 | 49 | - | 254.958.647,00 | | |
| 3 | 26 | 1 | 236.054.769,00 | 236.498.050,00 | 0,18% |

⁶ Si ricorda il decreto del Ministro del Lavoro del 26 settembre 2000 che ha stralciato la componente residenziale dalle modalità di vendita previste per il Programma Straordinario di Cessione. Pertanto le "Porzioni di edifici" indicati in tabella comprendono anche quelli "Misti" interessati dal decreto di stralcio.

**RIEPILOGO VENDITE IMMOBILI EX PSC
IN PRIMA CARTOLARIZZAZIONE NEL 2002**

RIEPILOGO VENDITE IN ASTE DI I FASE

| Ente | N° imm. Venduti | Prezzo base d'asta | Prezzo di aggiudicazione | Rialzo (%) |
|---------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|------------|
| ENPALS | 4 | 13.175.850,00 | 16.636.593,00 | 26% |
| INAIL | 33 | 72.777.054,00 | 83.783.726,00 | 15% |
| INPDAI | 32 | 224.908.215,00 | 257.141.637,00 | 14% |
| INPDAP | 22 | 131.715.628,00 | 136.821.366,00 | 4% |
| INPS | 18 | 116.503.528,00 | 138.251.188,00 | 19% |
| IPOST | 2 | 7.997.852,00 | 8.087.889,00 | 1% |
| IPSEMA | 8 | 1.056.675,00 | 1.108.706,00 | 5% |
| TOTALI | 119 | 568.134.802,00 | 641.831.105,00 | 13% |

| ASTE DI I FASE | | ASTE II FASE | | TOTALI | |
|----------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| N° immobili | Valore aggiudicazioni | N° immobili (Lotto Aggregato) | Valore aggiudicazione | N° immobili | Valore aggiudicazioni |
| 119 | 641.831.105,00 | 26 | 236.498.050,00 | 145 | 878.329.155,00 |

**RIEPILOGO DISMISSIONI IMMOBILIARI IN "PRIMA"
CARTOLARIZZAZIONE REALIZZATE NEL 2002**

| POC | | | | PSC | | | | TOTALE VALORE DISMISSIONI EFFETTUATE |
|---|------------------|--|-----------------------------|----------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--|
| INCASSI VENDITA UNITÀ OPTATE E UNITÀ LIBERE AGGIUDICATE IN ASTA GIÀ ROGITATE | | UNITÀ LIBERE AGGIUDICATE IN ASTA CON ROGITI NON ANCORA PERFEZIONATI | | ASTE DI I FASE | | ASTE II FASE | | |
| N° Unità | Incasso | N° Unità | Prezzo di aggiudicazione | N° immobili | Prezzo di aggiudicazione | N° immobili Lotto Aggregato | Prezzo di aggiudicazione | |
| 17.141 | 1.449.950.685,04 | 24 | 3.342.031,62 | 119 | 641.831.105,00 | 26 | 236.498.050,00 | 2.331.621.871,66 |

Si forniscono di seguito ulteriori informazioni sulle Aste di II Fase di immobili ex PSC cartolarizzati, disponibili alla data di redazione della presente Relazione.

Il 20 gennaio 2003 sono scaduti i termini per la ricezione delle offerte relative alla Seconda Asta di II Fase di immobili cartolarizzati, già compresi nel Programma Straordinario di Cessione ex art. 7 legge 140/97, che avrebbe dovuto celebrarsi il 21 gennaio. I Notai incaricati hanno comunicato di non aver ricevuto alcuna offerta, pertanto l'Asta è andata deserta.

Il Consorzio G6 Advisor, per conto della SCIP, aveva offerto due Lotti Aggregati di immobili risultati invenduti nelle tornate d'asta di I Fase (aste per singoli cespiti) e nella Prima Asta di II Fase precedentemente svoltesi.

La base d'asta di ciascun Lotto Aggregato era costituita dalla somma algebrica delle basi d'asta dei singoli immobili, ridotta del 25 %, così come stabilito dal decreto del Ministro dell'Economia del 18 dicembre 2001, sull'attuazione della prima cartolarizzazione.

Lotto Aggregato n. 1 base d'asta € 268.094.990,00 (Il totale delle basi d'asta "singole" di tali immobili è di € 357.459.986,02) costituito da 72 cespiti: 46 interi immobili e 26 porzioni di immobili

Lotto Aggregato n. 2 base d'asta € 255.593.110,00 (Il totale delle basi d'asta "singole" di tali immobili è di € 340.790.813,00) costituito da 36 cespiti: 34 interi immobili e 4 porzioni di immobili

La composizione dei Lotti Aggregati era stata modificata rispetto a quella della Prima Asta di II Fase. Infatti, il Lotto Aggregato n. 1 comprendeva n. 12 cespiti che, invece, appartenevano al Lotto Aggregato n. 2 della Prima Asta di II Fase e il Lotto Aggregato n. 2 comprendeva un immobile che, invece, apparteneva al Lotto Aggregato n. 1 della Prima Asta di II Fase.

E' stato pubblicato un ulteriore avviso d'Asta⁷ per Lotti Aggregati che si celebrerà il prossimo 25 febbraio.

La base d'asta di ciascun Lotto Aggregato è costituita dalla somma algebrica delle basi d'asta dei singoli immobili, ridotta del 25 % ed ulteriormente ridotta del

⁷ "Sole 24 Ore" del 22 gennaio 2003

10% così come stabilito dal decreto del Ministro dell'Economia del 18 dicembre 2001, sull'attuazione della prima cartolarizzazione.

Lotto Aggregato n. 1 base d'asta € 241.285.491,00 (Il totale delle basi d'asta "singole" di tali immobili è di €357.459.986,02) costituito da 72 cespiti: 46 interi immobili e 26 porzioni di immobili

Lotto Aggregato n. 2 base d'asta € 230.033.799,00 (Il totale delle basi d'asta "singole" di tali immobili è di €340.790.813,00) costituito da 36 cespiti: 32 interi immobili e 4 porzioni di immobili

La composizione dei Lotti Aggregati non risulta modificata rispetto a quella della Seconda Asta di II Fase.