

**ATTI PARLAMENTARI**

**XIV LEGISLATURA**

---

# CAMERA DEI DEPUTATI

---

**Doc. CLXXIV  
n. 2**

## RELAZIONE

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

(Anno 2002)

*(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 giugno 2003**

---

**PAGINA BIANCA**

**I N D I C E**

Il Programma Ordinario di Cessione .....	<i>Pag.</i>	5
Il Programma Straordinario di Cessione .....	»	11
Il Fondo immobiliare degli Enti previdenziali .....	»	16
L'affidamento del patrimonio immobiliare in gestione esterna a società specializzate .....	»	17
«Ulteriore» Programma di Dismissione Straordinaria .....	»	19
La «prima» cartolarizzazione .....	»	20
Appendice Statistica .....	»	34

**PAGINA BIANCA**

## Il Programma Ordinario Di Cessione

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

Il Programma Ordinario di Cessione, POC, venne operativamente 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 riguardava 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 venissero 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, stabilirono che esso doveva partire dalle abitazioni ordinarie (escludendo, quindi, quelle di pregio), che sarebbero state individuate in misura non inferiore al 25% del patrimonio residenziale complessivo.

Questo processo di vendita, che ha riguardato oltre 37.000 abitazioni e che è stato immesso nella prima cartolarizzazione, veniva attuato - sino alla cartolarizzazione - direttamente dagli Enti con il coordinamento dell'Osservatorio ed il monitoraggio del Tesoro, attribuendo al Tesoro stesso la possibilità, sancita dal comma 1/2-octies dell'art. 2 della legge finanziaria per il 2000, qualora il programma di vendita non fosse fluido rapidamente, di surrogare il Ministero del Lavoro e gli Enti, assumendosi, come avvenuto con la cartolarizzazione, la diretta responsabilità delle alienazioni.

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 avevano decretazioni congiunte dei due Ministri vigilanti, bensì del solo Ministro del Lavoro, con oggettive ricadute positive per la fluidità delle attività).

Tali indirizzi, tuttavia, non potevano 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, provvedeva a trasmettere agli uffici tecnici di ciascun Istituto i risultati delle perizie già 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 (limitati) 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 interessi 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, hanno posto difficoltà, in particolare per la concessione dei mutui agli inquilini anziani.

Fra i problemi affrontati 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 restassero 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, confermata dal comma 8, art. 3 legge 410/01 e adottata

alla luce della disposizione normativa che prevedeva che le vendite venissero fatte al prezzo di mercato, trova, quindi, giustificazione nel fatto che, nel "mercato", essa si poteva praticare negli acquisti in blocco, andandosi, perciò, ad applicare al prezzo di mercato ridotto del 30%; spettante per legge ai singoli locatari, cosicché il prezzo finale di blocco, per un edificio le cui unità immobiliari sono tutte occupate, può variare 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 e 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 sono avute incertezze interpretative relativamente agli impegni già assunti dagli Enti, per le unità offerte in vendita prima dell'entrata in vigore del citato decreto legge, che per le nuove alienazioni prevede l'esplicito divieto di acquisto dell'inoptato da parte di soggetti terzi.

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 gran parte, è stato recepito nel nuovo Programma di vendita avviato con la prima cartolarizzazione.

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 e mentre l'inquilinato ricercava le

opportune forme di aggregazione collettiva, la complessa organizzazione per la vendita affinava la sua capacità operativa, accelerando progressivamente il numero di vendite mensili.

Il numero di alloggi venduti, nel corso del 2001, (entro il 22 novembre 2001, termine stabilito dalla legge per la cartolarizzazione) 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. Nella successiva Tabella si illustra l'andamento delle vendite attuate sino all'avvento della legge 410/01.

Ente	al 31/12/00			Dall'1/1/2001 al 22/11/01 <sup>1</sup>			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	-	-	-	81	5,55	10.743	81	5,55	10.743
Inail	255	25,17	48.741	3.019	232,98	451.101	3.274	258,15	499.842
Inpdai	28	1,55	3.001	1.749	163,76	317.088	1.777	165,31	320.089
Inpdap	802	80,58	156.017	4.456	422,01	817.142	5.258	502,59	973.159
Inps	-	-	-	115	7,50	14.530	115	7,50	14.530
Ipost	5	0,32	627	173	12,01	23.244	178	12,33	23.871
Ipsema	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totali	1.090	107,62	208.386	9.593	843,81	1.633.848	10.683	951,43	1.842.234

<sup>1</sup> 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. 2.495 compromessi, pari ad un ulteriore incasso di oltre 144 milioni di Euro

Delle unità ancora da vendere – oltre 25.000 - al 22 novembre 2001 ne erano state offerte in vendita, a quella stessa data, oltre 23.000 unità, mentre le residue dovevano essere stimate.

Con la cartolarizzazione che decorre, quindi, dal 23 novembre 2001, cambiano le regole delle vendite agli inquilini, creando una oggettiva differenziazione di trattamento che si ripercuoterà sul conseguimento degli obiettivi per il 2002.

Per quanto riguarda gli immobili "di pregio", l'Osservatorio, con Delibere del 27 febbraio, 17 aprile e 24 luglio 2002, ha provveduto alla loro puntuale individuazione, come previsto dalla nuova normativa in materia, art. 3, comma 13, legge 410/01, che prevede, appunto, che i Ministri vigilanti, il Ministro dell'Economia ed il Ministro del Lavoro, emanino apposito decreto *su proposta dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, di concerto con l'Agenzia del Territorio*. Tale decreto è stato varato in data 31 luglio 2002 e recepisce integralmente i criteri di definizione delle categorie del "pregio", nonché l'individuazione dei cespiti. Gli immobili così individuati sono risultati complessivamente 18 (Allegato 1).

La nuova normativa (comma 13, art. 3 legge 410/01) ha, tra l'altro, innovato anche in materia, stabilendo che il prezzo di offerta in opzione agli inquilini degli immobili di pregio deve essere quello "di mercato" (comma 8, stesso articolo) di "immobili analoghi", ovvero un prezzo che tenga conto delle specifiche condizioni in cui l'alloggio si trova, avrà effetto sui programmi di alienazione della seconda cartolarizzazione, dato che la prima cartolarizzazione include solo poche unità immobiliari così definite da tale nuova normativa.

Nella prima cartolarizzazione, gli immobili di pregio sono stati pochi dato che, negli indirizzi che avevano presieduto all'avvio del POC, era indicata come prioritaria la vendita di immobili non di pregio. Come già accennato, le modifiche intervenute con la legge 410/01 per quanto riguarda l'individuazione degli immobili di pregio, hanno determinato l'emergere di tale componente e la necessità di un'approfondita istruttoria ancorché limitata alle unità immobiliari che, alla data del 22 novembre 2001, non erano ancora state offerte ai conduttori.

La normativa che definisce gli immobili di pregio è stata, quindi, modificata nel

tempo, anche se il suo carattere fondamentale, che consiste nel non attribuire a quelli di pregio, così definiti per valore o ubicazione, alcuna riduzione di prezzo, mentre riserva agli altri uno “sconto” *standard* del 30%, più un ulteriore abbattimento – dal 10 al 15 % - se venduto collettivamente, rimane lo stesso. Questo costituisce una oggettiva irrazionalità per gli immobili che insistono nelle zone di confine fra le due categorie ed apre, perciò, la strada a contenziosi, come dimostrato da quanto sta accadendo con riferimento al primo decreto del “pregio”.

## 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%<sup>2</sup>.

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%
<b>TOTALI</b>	<b>74</b>	<b>412.065.982,15</b>	<b>473.483.331,69</b>	<b>20%</b>

<sup>2</sup> Tale incremento è stato calcolato al netto dell'immobile di Castelnuovo di Porto, di proprietà dell'INAIL, considerata la rilevanza del cespote 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 *FIM/T 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 *FIM/T 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 *FIM/T* 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 *FIM/T 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 indicate, 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, innovative 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'inquilino 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 contestazione 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 ultrasessantacinqueanni 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'in venduto dovrà essere offerto, con prezzi ribassati, in successive aste<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> 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.

**VENDITE EX POC REALIZZATE IN "PRIMA" CARTOLARIZZAZIONE<sup>4</sup>**

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
INPDAL	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
INPDAL	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
INPDAL	145	12.397.244,77	247	26.017.928,27	2.707	256.895.354,57
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

<sup>4</sup> 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%
JNPDAI	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%
<b>TOTALI</b>	<b>287</b>	<b>33.210.205,36</b>	<b>2.974</b>	<b>42.539.269,53</b>	<b>46.775.152,56</b>	<b>28,09%</b>	<b>9,96%</b>	<b>40,85%</b>

**Aste deserte**

Ente	n° lotti	prezzo base d'asta
ENPALS	1	358730,96
INAIL	31	3.405.878,36
JNPDAI	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
<b>TOTALI</b>	<b>108</b>	<b>12.729.952,50</b>

**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
JNPDAI	1	68.450,00	3
INPDAP	1	75.522,27	1
INPS	1	74.886,25	1
<b>TOTALE</b>	<b>7</b>	<b>651.081,30</b>	<b>11</b>

**Aste annullate**

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

**CONFRONTO VENDITE EX POC CON BUSINESS PLAN**

ENTE	GENNAIO			FEBBRAIO			MARZO			APRILE		
	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	55.041.240,00	146,96%
INPS	26.224.564,73	15.122.870,00	173,41%	28.759.969,16	21.604.100,00	133,12%	7.573.256,50	27.379.114,00	27,66%	15.560.766,64	23.207.889,00	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	223.321.877,00	96,14%	185.151.412,40	150.248.416,00	123,23%
ENTE	MAGGIO			GIUGNO			LUGLIO			AGOSTO		
	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	127,71%	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	18.327.826,75	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 %									
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	34.374.990,85	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)	OBIETTIVO 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
<b>TOTALE</b>	<b>155</b>	<b>832.719,826</b>	<b>69</b>	<b>315.83,874</b>	<b>37,9</b>

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'asta 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'invenduto 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%
INPDAI	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%
<b>TOTALI</b>	<b>159</b>	<b>964.374,342</b>	<b>28</b>	<b>278.474,083</b>	<b>28,88%</b>

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 (€3.542.894,00).

**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 <sup>5</sup>	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%
<b>TOTALI</b>	<b>162</b>	<b>1.147.175,303</b>	<b>28</b>	<b>134.184,812</b>	<b>11,70%</b>

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.

<sup>5</sup> 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 immobili<sup>6</sup>; 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%

<sup>6</sup> 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	Nº 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%
INPDAT	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%
<b>TOTALI</b>	<b>119</b>	<b>568.134.802,00</b>	<b>641.831.105,00</b>	<b>13%</b>

ASTE DI I FASE		ASTE II FASE		TOTALI	
Nº immobili	Valore aggiudicazioni	Nº immobili (Lotto Aggregato)	Valore aggiudicazione	Nº 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		
Nº Unità	Incasso	Nº Unità	Prezzo di aggiudicazione	Nº immobili	Prezzo di aggiudicazione	Nº 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'Asta<sup>7</sup> per Lotti Aggregati che si celebra 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*

---

<sup>7</sup> "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.*