

**COMMISSIONE PARLAMENTARE
DI CONTROLLO SULL'ATTIVITÀ DEGLI ENTI GESTORI
DI FORME OBBLIGATORIE DI PREVIDENZA
E ASSISTENZA SOCIALE**

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

18.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 17 LUGLIO 2002

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE FRANCESCO MARIA AMORUSO

**COMMISSIONE PARLAMENTARE
DI CONTROLLO SULL'ATTIVITÀ DEGLI
ENTI GESTORI DI FORME OBBLIGATORIE
DI PREVIDENZA E ASSISTENZA SOCIALE**

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

18.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 17 LUGLIO 2002

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE FRANCESCO MARIA AMORUSO

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:		Audizione del coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti pre- videnziali, Gualtiero Tamburini:	
Amoruso Francesco Maria, <i>Presidente</i>	2	Amoruso Francesco Maria, <i>Presidente</i> .	2, 7, 8, 11, 12
INDAGINE CONOSCITIVA SULLA GE- STIONE DELLE FORME OBBLIGATORIE DI PREVIDENZA E DI ASSISTENZA SO- CIALE DA PARTE DEGLI ENTI PREPOSTI E SULLE PROSPETTIVE DI RIFORMA NA- ZIONALE E COMUNITARIA DELLA DISCI- PLINA RELATIVA.		Pizzinato Antonio (DS-U)	8, 11
		Tamburini Gualtiero, <i>Coordinatore dell'Os- servatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali</i>	2, 8, 9, 11
		Treu Tiziano (Mar-DL-U)	7
		ALLEGATO:	
		Documentazione consegnata dal professor Tamburini	13

La seduta comincia alle 8,30.

(La Commissione approva il processo verbale della seduta precedente).

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito).

Audizione del coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, Gualtiero Tamburini.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla gestione delle forme obbligatorie di previdenza e di assistenza sociale da parte degli enti preposti e sulle prospettive di riforma nazionale e comunitaria della disciplina relativa, l'audizione del coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, professore Gualtiero Tamburini, che ringrazio per aver accolto il nostro invito.

La vendita degli immobili ha conosciuto una prima fase ordinaria e la prima cartolarizzazione ed ora è in procinto di cominciare la seconda cartolarizzazione. Su tali ambiti c'è stato un confronto con il Governo, rappresentato dal sottosegretario Armosino, e con i rappresentanti dei principali enti interessati dalla cartolarizzazione; sono emerse alcune attente valutazioni: è stato sostenuto, ad esempio, dal rappresentante del Comitato di indirizzo e vigilanza dell'INAIL, che il processo in

corso produrrebbe un danno per l'ente; essendo, infatti, il patrimonio immobiliare una loro riserva tecnica, si determinerebbe con la vendita in questione un depauperamento dell'ente.

Nella odierna audizione ascolteremo il coordinatore dell'Osservatorio, che è stato oggetto di valutazione sui propri costi, che gli enti, per niente soddisfatti, hanno confermato essere a loro carico.

Avverto che il professor Tamburini è accompagnato dalla dottoressa Maria Raffaella Scoppetta, responsabile dell'organizzazione interna dell'Osservatorio e che i nostri ospiti hanno consegnato una documentazione *(vedi allegato)*.

Do la parola al professore Gualtiero Tamburini per la sua relazione introduttiva.

GUALTIERO TAMBURINI, Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali. Ringrazio i membri della Commissione per l'opportunità costituita dall'audizione odierna, che mi dà la possibilità di riferire nella sede opportuna sulle attività immobiliari degli enti previdenziali, che l'Osservatorio coordina e orienta dal momento della sua costituzione, avvenuta nel 1997, e che, come lei ricordava, sono state valutate senza aggettivi dai responsabili degli enti previdenziali.

È opportuno riferire la mia versione, essendo alla guida di una struttura fortemente specializzata nella materia immobiliare, con compiti precisamente definiti dal decreto legislativo n. 104 del 1996 e da tutti gli interventi legislativi successivi, che hanno modificato in maniera considerevole gli obiettivi e gli strumenti per conseguire la cessione del patrimonio degli enti previdenziali. È una vicenda articolata e complessa, che ho descritto nella mia

relazione, dettagliando i passaggi avvenuti, e che contiene per profilo quantitativo, e non per valutazioni soggettive, indicazioni sugli esiti quantitativi dei processi di cessione dei patrimoni immobiliari degli enti previdenziali.

All'inizio della mia relazione accennavo che più volte il legislatore, dal momento del varo del decreto legislativo n. 104 del 1996, è intervenuto sulla materia delle dismissioni degli enti previdenziali. Il decreto legislativo in questione era, ed è tuttora per le parti vigenti, uno strumento di programmazione calato su una situazione di totale disordine delle gestioni immobiliari degli enti previdenziali. Ricordo che tale strumento legislativo era stato concepito all'interno della riforma delle pensioni, intervenuta l'anno precedente, e la delega, conferita al Governo, prevedeva che fosse determinato uno strumento per ordinare il percorso della cessione immobiliare degli enti previdenziali, intendendosi come cessione non l'alienazione, ma un complesso di attività volte a sottrarre alla gestione diretta degli enti stessi la materia immobiliare.

Il decreto legislativo n. 104 del 1996 ha l'obiettivo di ordinare tale materia, di effettuare un'ampia ricognizione del patrimonio immobiliare esistente (non c'erano dati disponibili e confrontabili al riguardo, prima della legislazione specifica), e di sviluppare, infine, all'interno degli enti, programmi sulla destinazione del patrimonio immobiliare in cessione. Gli enti avrebbero dovuto (uso il termine « avrebbero » perché il susseguirsi di emergenze, dettate dalle esigenze di fabbisogno del debito pubblico, bloccò il processo di pianificazione dell'attività di cessione), attraverso l'analisi dei loro patrimoni immobiliari, stabilire quanto tenere come bene strumentale, quanto affidare in gestione a società specializzate, quanto conferire ai fondi immobiliari, e quanto alienare direttamente sul mercato, per realizzare una politica di ottimizzazione del patrimonio immobiliare, considerato come un unico complesso, evitando che ogni ente agisse in maniera indipendente dagli altri.

La ricognizione fu effettuata nel corso del primo anno di vita dell'Osservatorio, ed attualmente si dispone di un archivio unico del patrimonio degli enti previdenziali. Una ricognizione approfondita necessita di indagini sul campo, che le risorse disponibili non hanno consentito; tuttavia, sulla base di schemi uniformi di rilevazione, e di una attività intensa di confronto e di indagine tra enti e con gli enti, è stato comunque costituito l'archivio.

Quest'ultimo è dotato delle fotografie degli immobili posseduti dall'ente e della loro descrizione in termini di consistenza e di situazione giuridica, secondo gli standard della ricognizione immobiliare, che, aggiornato nel tempo, ha consentito di avviare la prima fase della cartolarizzazione.

La prima ed unica cartolarizzazione, quindi, è stata attuata esclusivamente con il patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, nonostante il patrimonio immobiliare dello Stato sia ben più ampio, perché negli altri settori non è mai stata effettuata un'attività propedeutica come quella realizzata per gli enti previdenziali. Altre amministrazioni statali stanno iniziando, sotto la regia dell'Agenzia del demanio, un'ampia operazione di ricognizione, che necessiterà di qualche anno per divenire operativa. L'attività di ricognizione presso gli enti, invece, era stata realizzata ed era andata oltre, permettendo di attuare in tempi rapidi la cartolarizzazione. Infatti — come ricordava precedentemente il presidente — erano stati avviati nel frattempo due programmi (tralascio il tema dei fondi immobiliari sui quali, se vi saranno domande, potrò intervenire successivamente): uno di vendita diretta degli immobili agli inquilini e l'altro di vendita all'asta di interi edifici non residenziali.

Il programma di vendita all'asta di interi edifici non residenziali è stato avviato prima di quello di vendita delle abitazioni agli inquilini e nasce da una emergenza: la manovra correttiva di bilancio del 1997 fissò in 3.000 miliardi di lire l'obiettivo di ricavo da conseguire da

un'operazione straordinaria di alienazione di patrimonio pubblico. Anche allora il legislatore considerò gli enti previdenziali i soggetti a cui riferirsi per le dismissioni, essendo già stata ultimata la ricognizione fondata rispetto alle politiche successive.

Nel 1997 si avviò questa operazione straordinaria, concepita dall'allora Ministero del tesoro, che conferiva una funzione attiva ed operativa all'Osservatorio, il quale — essendo una struttura di profilo tecnico-immobiliare — era stato incaricato dalla legge di svolgere direttamente questa operazione, avvalendosi di un *advisor* adeguato. Ricordo che l'Osservatorio non ha personalità giuridica ed ha un bilancio aggregato ai capitoli del Ministero del lavoro e delle politiche sociali; opera, quindi, in una situazione giuridica che determina l'impossibilità di connotarlo come un'autorità, con capacità di sanzione nei confronti dei soggetti governati, che è uno degli elementi fondamentali della capacità operativa delle autorità. L'Osservatorio lavora a supporto del ministro del lavoro e delle politiche sociali ed ha una capacità di azione legata alla persuasione morale nei confronti delle strutture degli enti previdenziali, che orienta nelle direzioni fissate dalle varie normative in materia di dismissione del patrimonio immobiliare.

Quando nel 1997 interviene la manovra correttiva straordinaria, l'Osservatorio viene incaricato di svolgere direttamente questa operazione e la direzione generale del Ministero del lavoro e delle politiche sociali stipula un contratto con un *advisor*, composto da due *leader* italiani, Pirelli Real Estate Spa (divenuto *leader* nel campo europeo in termini di dimensione per i processi di acquisizione e fusione di cui è stato autore negli ultimi anni) e Romeo Spa (che vanta una lunga esperienza di gestione di patrimoni pubblici), insieme ad istituti di credito come Cariplo, ABN-AMRO Bank ed altri. Questo gruppo internazionale è stato selezionato da una commissione indipendente in una gara piuttosto accesa che ha visto la partecipazione di tutti i principali gruppi di servizi immobiliari.

L'avvio dell'operatività fu ritardato notevolmente a causa di contenziosi aperti dai ricorsi presentati in coda alla gara. Infine, fu affidato l'incarico al consorzio ed avviato ciò che, con una sigla, è stato definito PSC, il programma straordinario di cessione, il quale prevedeva la vendita all'asta di interi edifici; il piano è andato avanti, secondo le linee programmatiche, con vari ritardi, sino al momento dell'approvazione della legge n. 410 del 2001. Da quel momento il patrimonio immobiliare degli enti previdenziali non può più essere ceduto se non in seguito all'iniziativa del Ministero dell'economia: gli enti previdenziali, in sostanza, dal 26 settembre 2001 non hanno più la possibilità di effettuare direttamente alcuna vendita di immobili, dovendo passare attraverso gli strumenti di alienazione istituiti dal Ministero dell'economia.

Il provvedimento del 26 settembre definisce come obiettivo l'avvio di programmi di cartolarizzazione ed impone la conservazione degli immobili. Si ferma, quindi, il programma straordinario, riattivato poco tempo dopo, quando il decreto-legge viene convertito; sono istituiti gli strumenti previsti dal decreto e riavviato il programma straordinario di cessione, sotto altra veste, nella cartolarizzazione. Ad esempio, l'*advisor* che stava operando in virtù di un contratto stipulato dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali per dar luogo alle vendite di immobili non residenziali passa a svolgere i propri servizi a favore della società di cartolarizzazione.

Prima del 26 settembre, dopo i ritardi accennati, siamo giunti alla definizione completa delle varie attività che era necessario svolgere per arrivare alle aste (mi riferisco in particolare alla chiusura delle valutazioni dei prezzi base d'asta). La legge n. 410 è intervenuta su alcuni problemi rimasti aperti, legati ad una parte importante del programma stesso relativa alla vendita di immobili sottoposti a tutela del Ministero dei beni culturali ed ambientali ai sensi della legge n. 1089 del 1939, beni di interesse storico e artistico di proprietà degli enti previdenziali.

Per alienare tali beni era necessario disporre di una autorizzazione del ministero; i tempi erano diventati infiniti, e l'autorizzazione, salvo alcune eccezioni, non era ancora giunta. La legge interviene, allora, in modo drastico, risolvendo il problema con l'eliminazione della necessità dell'autorizzazione. Tali immobili, quindi, sono stati messi successivamente all'asta, con le regole del programma straordinario, definite prima della cartolarizzazione.

Nella cartolarizzazione è incluso anche il programma ordinario, costituito dalla vendita diretta delle abitazioni agli inquilini. È un programma sul quale il legislatore è intervenuto diverse volte; credo che non ci sia stata legge finanziaria in cui non siano stati apportati ritocchi diversi sulle procedure di alienazione degli immobili previdenziali e su quelle relative alla vendita di abitazioni agli inquilini.

Si giunge al 1999, quando si avvia il programma di vendita ordinario per gli inquilini, definendo con vari provvedimenti legislativi e con la regolamentazione prevista dai ministri *pro tempore* del lavoro l'insieme delle regole per vendere le abitazioni agli inquilini. L'Osservatorio ha svolto fundamentalmente il compito di emanare una serie di indirizzi e di orientamenti e di organizzare gruppi di lavoro; abbiamo svolto una intensa attività con gli uffici tecnici degli enti previdenziali per permettere di attuare il programma complessivo in modo coerente e senza difformità rispetto agli altri enti, ed abbiamo avuto una interlocuzione frequente con le organizzazioni sindacali degli inquilini, dei proprietari e delle imprese.

Consolidata la regolamentazione per le vendite dirette agli inquilini, si avvia il programma ordinario. Gli enti, per poter vendere le abitazioni agli inquilini, hanno dovuto costituire dei listini prezzi con regole comuni; alcuni di essi hanno affidato la valutazione all'ex UTE, l'attuale agenzia del territorio; altri hanno svolto internamente le loro valutazioni; altri ancora hanno affidato tali stime a professionisti esterni. In ogni caso, qualunque fosse il modello organizzativo, la proce-

dura valutativa è stata, invece, uguale per tutti, e tale omogeneità è stata assicurata grazie alla nostra attività.

Per semplificare la complessità del lavoro, che è consistito nel porre d'accordo sette enti previdenziali diversi, ciascuno con i propri organismi, consigli di amministrazione, e così via, la nostra attività ha fornito griglie di valutazione comuni, (una specie di *benchmark*); le stime ottenute da ogni ente erano recepite a livello centrale dall'Osservatorio e redistribuite a tutti gli altri enti, in modo che, nel corso del programma di valutazione delle abitazioni, fosse garantito un certo livello di omogeneità.

Il processo di alienazione ha cominciato, quindi, ad avviarsi con un regolamento, da noi redatto per fornire agli enti le procedure per lo sviluppo di tale attività (un *vademecum* realizzato con le associazioni dei notai, gli uffici tecnici degli enti e le banche), costituito da cento pagine e portato all'attenzione degli organismi tecnici e degli inquilini.

Nel momento in cui interviene la cartolarizzazione, il processo di alienazione delle abitazioni agli inquilini, passato attraverso le polemiche legate alle vendite di edifici alle cooperative, era oramai già avviato; dalle statistiche è dimostrato, infatti, che le vendite mensili aumentarono progressivamente fino al settembre dello scorso anno, quando l'attività si bloccò in attesa di essere riavviata all'interno del programma di cartolarizzazione.

Nell'attività di cartolarizzazione gli enti previdenziali si trasformano in *servicer*. È importante il significato di tale scelta determinata dalla società di cartolarizzazione: sostenere, infatti, che gli enti previdenziali si trasformano in *servicer* dell'operazione significa che la società di cartolarizzazione stipula con ciascun ente un contratto (che in tal caso non è una libera espressione della volontà delle parti, ma è configurato dalla legge), in cui si affermano le regole da seguire per « servire » la società di cartolarizzazione, facendo affluire un programma di vendite adeguato a ciò che la società stessa ha

stabilito per poter rimborsare i sottoscrittori delle obbligazioni, che nel frattempo sono state emesse.

Il *servicer* dell'operazione, cioè ciascun ente, è il soggetto che ha il delicato compito di garantire che il flusso delle vendite rispetti ciò che è stato delineato nel programma. Il *servicer*, che è parte dell'operazione, ha conseguito la tripla A delle società di *rating* internazionale; ciò è testimonianza di una attività sottesa che ha posto gli enti in grado di portare avanti i due programmi di alienazione.

Arriviamo all'oggi, dopo questa rapida « carrellata » orientata più su aspetti sostanziali che formali, anche se ritengo di non avere escluso nella relazione nessuna questione rilevante riguardo alle attività sviluppate in questi anni. Ho preferito comunque riferire su temi specifici perché sono legati al processo di cartolarizzazione in corso e sono propedeutici alle ipotesi di ulteriori programmi di alienazione e privatizzazione di beni immobili, che potrebbero, a breve, essere varati, e che, ancora una volta, potrebbero avere come attori principali, se non unici, gli enti previdenziali.

È in corso da qualche mese la fornitura di dati all'Agenzia del demanio, il soggetto titolare — secondo le linee indicate dalla legge n. 410 — dell'individuazione degli immobili che dovrebbero essere oggetto di una successiva attività di alienazione mediante cartolarizzazione. Il demanio dovrebbe avere già varato alcuni decreti di individuazione (altri li sta varando); dopo di ciò, la procedura della cartolarizzazione in corso prevede un decreto di trasferimento della proprietà degli immobili dagli enti alla società di cartolarizzazione — ancora da emanare — e, successivamente, la costruzione di un sistema di regole in capo alla « società veicolo » speciale, che, emettendo obbligazioni garantite da questi immobili, avvia un *business plan* di vendite degli immobili trasferiti.

Le attività riguardanti il piano straordinario ed ordinario erano già avviate e definite, quando con la prima cartolarizzazione è stata data una veste finanziaria ad un programma. Avviando una nuova

fase di cartolarizzazione sul patrimonio residuo, le attività che dovranno essere svolte saranno, in parte, identiche a quelle già effettuate, in parte molto più impegnative. Infatti, per quanto riguarda gli immobili residui degli enti previdenziali interessati dalla seconda fase di cartolarizzazione si tratta, da un punto di vista numerico, di 54.000 abitazioni e di diverse decine di migliaia di metri quadrati di superfici di immobili non residenziali (le statistiche sono allegate alla relazione che ho consegnato), mentre la fase di cartolarizzazione in corso, svolta con una procedura i cui « paletti » erano già fissati, riguarda un numero leggermente inferiore alle 25 mila abitazioni. Inoltre, le nuove abitazioni non sono ancora state stimate, non essendo state effettuate valutazioni individuali.

Sarà quindi necessario avviare un'attività, già prefigurata dalla legge n. 410, di valutazione puntuale da parte dell'Agenzia del territorio — sotto questo aspetto la procedura sarà diversa — che, con il coordinamento dell'Osservatorio al fine di assicurare principi di omogenea definizione, stabilirà i prezzi, che saranno comunicati con le procedure di rito agli inquilini (i quali potranno, entro determinati termini, esprimere il proprio parere circa l'acquisto). Occorrerà, invece, stabilire le regole operative, non essendovi un *advisor* già selezionato, per la parte riguardante l'alienazione di immobili di tipo non residenziale e, qualora il programma dovesse procedere, ciò prefigurerebbe un'attività tecnico-operativa impegnativa.

Vorrei soffermarmi su un'altra attività dell'Osservatorio, prefigurata anch'essa dalla legge n. 410, riguardante l'ottimizzazione delle sedi strumentali degli enti previdenziali. Si tratta di un vecchio tema che timidamente il decreto legislativo n. 104 — con il suo programma « razionalista » sulle gestioni degli immobili degli enti previdenziali — aveva anticipato. Nel decreto legislativo si prendono in considerazione le sedi strumentali degli enti previdenziali in modo indiretto, laddove, all'articolo 1, comma 2, si considera oggetto di quell'attività di razionalizzazione dei

patrimoni immobiliari il patrimonio a reddito degli enti previdenziali ad esclusione del patrimonio strumentale. In relazione ad esso, il decreto legislativo considera che gli enti dovranno predisporre piani di ottimizzazione delle sedi e di unificazione degli sportelli per favorire la fruizione dei servizi resi. Questo aspetto non ha avuto alcuna attuazione e quindi non sono stati realizzati piani di iniziativa degli enti.

Varie volte il legislatore è intervenuto cercando di prefigurare schemi di ottimizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Ad esempio, l'Osservatorio ha collaborato ad un'iniziativa sperimentale condotta qualche anno fa e realizzata dall'allora Ministero del tesoro in materia di razionalizzazione delle sedi centrali e periferiche del ministero; un altro esempio è l'articolo 24 della legge finanziaria per il 2000, che prevedeva un programma generale di ottimizzazione delle sedi del settore pubblico con la partecipazione consulenziale dell'Osservatorio (programma anche questo non realizzato).

Con la legge n. 410 del 2001 il legislatore torna su questo aspetto con riferimento agli enti previdenziali e, facendo tesoro dell'esperienza non positiva rappresentata dall'indicazione contenuta nel decreto legislativo n. 104 del 1996, che affidava agli enti il compito di redigere i programmi e renderli compatibili tra di loro, attribuisce al ministro del lavoro e delle politiche sociali il compito di fornire agli enti direttive in materia di razionalizzazione delle sedi. Si tratta di un ambito operativamente rilevante, dato che il patrimonio strumentale degli enti previdenziali è piuttosto vasto, costituito da sedi centrali ed altre periferiche, e non è mai stato oggetto di un piano di razionalizzazione.

Vorrei aggiungere una doverosa considerazione riguardante il costo che l'Osservatorio ha determinato a carico del bilancio degli enti, citato dal presidente nella sua introduzione.

Tale costo è pari ad un massimale di 2 miliardi di vecchie lire all'anno, a carico del bilancio degli enti in proporzione ai loro patrimoni; lo stesso non è mai stato

utilizzato per intero, e le economie realizzate sono tornate nelle disponibilità del ministro del lavoro, e non degli enti.

Se si effettua la contabilità del costo complessivo cumulato, che è servito a pagare le retribuzioni dei commissari, dei dipendenti, dei consulenti, e dei vari *advisor* utilizzati nel tempo, e si rapportano alla stessa i risultati conseguiti, anche solo per le alienazioni direttamente coordinate dall'Osservatorio, si potrà facilmente constatare che, percentualmente, tale costo è nettamente inferiore a ciò che sarebbe stato sostenuto avvalendosi di una struttura reperibile sul mercato.

PRESIDENTE. Do ora la parola ai colleghi per eventuali domande o richieste di chiarimento.

TIZIANO TREU. La sua relazione è molto complessa, ma mi permette di esprimermi positivamente sul lavoro di preparazione che ha consentito agli enti nella loro prestazione di servizio di ottenere un buon *rating*.

Vorrei sapere, osservando i dati, il motivo delle differenze percentuali tra gli immobili preparati e le offerte ricevute.

Esistono valutazioni di massima sulle modalità di preparazione del valore d'asta di base e sui valori di mercato?

In terzo luogo, vorrei conoscere la fine degli immobili di pregio, che sembravano essere le proprietà più facili da vendere.

Infine, nella transizione dalla precedente fase di cartolarizzazione a quella attuale, i « paletti », rappresentati dal valore della base d'asta e da quello di mercato, per migliorare la vendita con il nuovo sistema, da chi saranno valutati? E quali sono le garanzie per realizzare una vendita con tali parametri predefiniti? Si tratta di questioni già poste al ministro del lavoro.

PRESIDENTE. Siamo ancora in attesa di risposta.

TIZIANO TREU. Non è il ministro del lavoro, ma qualcosa potrà dirci.

ANTONIO PIZZINATO. Ringrazio il professore Tamburini per l'ampia informazione fornita.

Come già accennato dal presidente, durante le audizioni degli enti è stata sottolineata non impropriamente una differenza tra la funzione delle proprietà immobiliari per gli enti previdenziali, che devono erogare pensioni, e quelle delle proprietà immobiliari per un ente assicurativo come l'INAIL, che interviene in altro modo.

La cessione, infatti, elimina le condizioni per fornire un supporto, oltre a quello derivante dai premi delle aziende per le assicurazioni, a fronte delle attività che deve svolgere l'ente, che non consistono soltanto nell'erogare la previdenza, ma anche nell'adottare interventi in senso assicurativo, di recupero, e così via.

È in grado, alla luce della sua esperienza con l'Osservatorio, di fornire qualche elemento di valutazione?

Vorrei conoscere lo scostamento tra i valori ed i risultati delle cessioni, in particolare, per quanto riguarda gli immobili di valore e non abitativi: sto confrontando, infatti, le vostre tabelle con quelle fornite dal ministro Maroni alla Camera.

GUALTIERO TAMBURINI, *Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali*. I dati dovrebbero essere uguali, perché li abbiamo forniti noi al ministro Maroni.

ANTONIO PIZZINATO. Risultano 10.683 abitazioni vendute prima del 2001, e 25.737 da vendere; all'interno di tali stime, quante sono le proprietà di carattere abitativo e quelle che non lo sono?

Le voglio porre un'altra domanda, collegata alla prima; lei ha accennato al fatto che una cosa è la proprietà degli immobili, ed un'altra è la gestione. Se vi fosse una distinzione fra la titolarità delle proprietà immobiliari e la loro gestione, affidata ad altri, quale sarebbe la sua opinione?

Nelle precedenti audizioni abbiamo valutato i benefici per il bilancio degli enti, ottenuti dall'aver investito nella costruzione dell'università Bicocca: nel momento

in cui la stessa è stata ceduta, il ricavo è stato doppio. Quindi, se c'è una gestione separata, può esservi convenienza, soprattutto per gli enti assicurativi, nell'avere o meno delle proprietà immobiliari.

Quali tempi e quali problematiche potrebbero porsi rispetto alla realizzazione di sedi uniche degli enti, che considero un obiettivo fondamentale sia per i cittadini sia per le imprese?

PRESIDENTE. Vorrei porre alcune domande che, nella sostanza, ricalcano quelle poste dai senatori Treu e Pizzinato. Come illustrato dal professore Tamburini, vi sono state due fasi nel processo di dismissione del patrimonio immobiliare, quella del programma ordinario e straordinario di vendite e quella della cartolarizzazione. Nel primo caso, sono state vendute un terzo, forse meno, delle proprietà previste nell'ambito del programma, ed è stato evidenziato il mancato successo di questo tipo di vendita. Vorrei sapere se l'Osservatorio ha valutato quali siano i motivi che hanno determinato questo insuccesso.

Vorrei anche sapere quanta parte di questo patrimonio è stato dismesso nella fase di cartolarizzazione per capire se questo processo ha avuto risultati più positivi rispetto alla vendita diretta prevista nel programma ordinario e straordinario.

Inoltre quando lei, professore Tamburini, ha parlato delle tre A acquisite dagli enti in relazione alla loro attività di *servicer*, vorrei sapere a cosa si riferisce specificamente. Da alcune relazioni acquisite abbiamo potuto verificare che, nella fase di vendita, vi sono stati problemi oggettivi che hanno condotto al rallentamento e, quindi, alla mancanza del rispetto del *business plan* previsto (per fare alcuni esempi, potrei citare il rapporto con le banche e la difficoltà di erogazione dei mutui agli aventi diritto, il problema dei notai e la comunicazione tra i notai stessi sui rogiti, addirittura l'individuazione catastale di alcuni beni). Vorrei sapere se questi problemi siano oggi superati, anche in riferimento alle forti critiche sollevate

da alcuni degli stessi enti di previdenza. È stato infatti affermato che il processo di cartolarizzazione rappresenta un danno per l'ente sia a causa degli alti costi sia perché comporta la svendita degli immobili; il risultato, insomma, non è quello auspicato se non relativamente alla necessità di « fare cassa ».

Do ora la parola al professor Tamburini per la sua replica.

GUALTIERO TAMBURINI, *Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali*. Ringrazio gli intervenuti per le domande puntuali rivoltemi. Risponderò cominciando dalle domande poste dal senatore Treu, non solo perché è stato il primo ad intervenire, ma anche perché è stato ministro nel periodo della emanazione del decreto legislativo n. 104 e, a suo tempo, ho collaborato insieme a lui per la stesura di tale provvedimento.

Per quanto riguarda le percentuali diverse fra immobili offerti e venduti da parte degli enti, questi ultimi si sono dati una propria organizzazione interna: alcuni — considerando il piano ordinario — hanno preferito completare tutte le attività di valutazione prima di dare corso all'offerta agli inquilini ed altri, invece, contemporaneamente all'attività di valutazione, hanno proceduto con le offerte. È un procedimento che si attua attraverso fasi successive e, per la parte relativa agli inquilini, attraverso l'invio di una raccomandata con cui si chiede loro se siano disponibili ad acquistare l'immobile ad un determinato prezzo. A volte gli inquilini rispondono con controproposte, dando luogo ad un carteggio che determina tempi difficilmente prevedibili nella fase iniziale. Vi sono quindi risultati diversi in funzione delle diverse modalità organizzative stabilite dagli enti, della scansione temporale delle proposte inviate e delle risposte degli inquilini ed anche delle strutture organizzative degli stessi (è noto, infatti, che all'interno degli enti operano diverse organizzazioni sindacali degli inquilini). Co-

munque, dal momento in cui gli enti formulano le proprie proposte, i tempi sono noti.

Riallacciandomi alle domande poste dal presidente, l'Osservatorio — come ho già detto nella relazione — ha avviato questo processo molto complicato già prima della fase della cartolarizzazione, con tassi di crescita delle vendite che avevano superato il numero di 2000 rogiti mensili nel mese di luglio del 2001, cioè la dimensione contemplata dal *business plan* redatto successivamente alla cartolarizzazione, che tiene conto dell'ipotetica capacità delle banche di fornire mutui e dei tempi dei notai relativi ai rogiti.

È vero che ci sono stati problemi sia da parte delle banche sia da parte dei notai; tali problemi potrebbero portare ad uno slittamento temporale della cartolarizzazione, oltre ai termini fissati dai contratti.

L'ammontare complessivo di vendite realizzate nella cartolarizzazione corrisponde, comunque, a quanto indicato nel *business plan*; per i prossimi mesi nutriamo qualche preoccupazione sulla possibilità che le banche riescano ad erogare con tempestività i mutui e che i notai svolgano le pratiche necessarie nei tempi previsti.

Per tali evenienze gli enti hanno capacità limitata di intervento; si tratta di punti del programma sotto la responsabilità dell'Osservatorio, che organizza incontri settimanali con le banche e con i notai per monitorare la situazione ed organizzare il lavoro; ma esistono, anche, altre questioni rilevanti che possono determinare il superamento dei tempi previsti. Il programma si era avviato con la vendita di 13 mila abitazioni nella prima fase: se la cartolarizzazione non fosse stata interrotta, avremmo già ultimato le vendite, bloccate invece per qualche mese, per inserirle nel programma di cartolarizzazione; basta, infatti, moltiplicare 2500 unità abitative vendute per ogni mese, cominciando dal luglio dell'anno scorso, per osservare come la situazione sarebbe diversa dall'attuale.

Il programma si è bloccato per un tempo considerevole, per necessità tecni-

che quali il passaggio degli immobili e l'avvio della nuova contrattualistica: 13 mila abitazioni vendute nella prima fase rappresentavano la prima attuazione del programma già avviato nella sua concezione complessiva.

Procedendo nella vendita delle abitazioni agli inquilini, si verifica un dato, non registrato nelle statistiche, relativo agli immobili che gli stessi non hanno acquistato; la mancanza di tale informazione dipende dalla difficoltà di acquisire conoscenze puntuali degli enti sulla questione; gli enti hanno, infatti, i loro uffici tecnici sottoposti ad un lavoro sulla contrattualistica molto pressante ed impegnati totalmente nel mantenere i tempi previsti, per cui aumentare il lavoro con l'acquisizione di statistiche e di informazioni è più difficile di quanto non lo fosse già prima.

In termini indicativi una percentuale compresa tra il 10 ed il 20 per cento di inquilini non compra l'appartamento dove abita, ed è presumibile che gli stessi appartengano alle fasce sociali con minore capacità di spesa; secondo quanto previsto dal programma, tali abitazioni dovranno essere poste all'asta includendo gli inquilini. Esistono, comunque, delle tutele a favore degli inquilini che sono ultrasessantacinquenni o a basso reddito; i primi, ad esempio, hanno la possibilità di acquisire l'usufrutto, anche se pare che tale opzione non sia molto praticata; infatti, sebbene l'operazione sia conveniente, probabilmente, si sommano difficoltà di portare una comunicazione adeguata a tali inquilini e, quindi, da parte loro di comprendere le nostre lettere.

Agli inizi del nostro Osservatorio, si pensava che tutto fosse più semplice, e ci venne l'idea (condivisa dagli enti, realizzata, ma risultata poi impraticabile), di istituire dei *call center* per l'inquinato; esistono 100 mila famiglie sparse per l'Italia, di cui metà a Roma, ed altri inquilini di vario tipo, che si trovano di fronte ad una legislazione difficilmente governabile anche per un professionista del settore, raccolta in un volume di dimensioni notevoli. Spiegare tutto ciò agli inquilini è un'operazione complicata, ma è necessario

migliorare la comunicazione per eliminare le incomprensioni che si aggiungono ad altre situazioni di difficoltà, rappresentate dalla vecchiaia o dal reddito basso.

Esiste, quindi, una riserva di abitazioni invendute in cui si includono gli inquilini, ma le vendite, generalmente, procedono bene; chi compra, infatti, lo fa a condizione di relativo favore, con uno sconto del 30 per cento, pagando 90.000 euro per abitazione, che è una cifra consistente rispetto alle vendite di immobili pubblici del passato (che per gli immobili IACP, ferrovie, e di altri enti fruttarono normalmente dai 30 ai 40 mila euro per abitazione); siamo, quindi, su valori di vendita notevolmente consistenti, bassi in rapporto ai valori di mercato, molto più alti però delle quote pagate durante le privatizzazioni precedenti.

Per gli inquilini che non acquistano, il contratto prevede che la loro abitazione sia posta all'asta entro la fine dell'anno, per cui sarà necessario al più presto facilitare con diversi atti l'acquisto dell'usufrutto per gli ultrasessantacinquenni.

Per ciò che riguarda lo iato fra il valore stimato e quello di mercato (si parla di vendita d'asta di immobili non residenziali), nel passato per effettuare le valutazioni il sistema è stato molto articolato: prevedeva, infatti, l'*advisor*, che sotto la sua responsabilità effettuava le stime, una supercommissione di tecnici dell'ex UTE, che analizzavano i dati dell'*advisor*, e l'Osservatorio, composto da tecnici ed economisti dell'immobiliare; i controlli erano effettuati ad incrocio e riesaminati diverse volte, tant'è che l'Osservatorio, in una serie di circostanze, non condividendo alcune valutazioni, le rideterminò per un valore superiore. Il meccanismo prevedeva, quindi, un triplice sistema di garanzia.

Per la futura cartolarizzazione, il meccanismo di garanzia non è stato ancora definito; per le vendite delle abitazioni, la garanzia è che se ne occuperà l'Agenzia del territorio; mentre, per la stima degli immobili commerciali, il sistema dovrà essere definito.

Nel caso in cui gli immobili si trasferiscono da una proprietà pubblica ad

un'entità di diritto privato, come una società a responsabilità limitata, che diventa proprietaria degli immobili e con tale garanzia emette i titoli, il controllo pubblico è eliminato, in quanto la società in questione è di diritto privato.

Se consideriamo i risultati ottenuti dalle vendite finora realizzate, gli importi sono di circa 90.000 euro per le abitazioni, mentre per gli edifici residenziali con la vendita all'asta sono stati ottenuti mediamente incrementi sul prezzo base del 20 per cento. Tutta la comunità degli operatori nazionali ed internazionali (è stata fatta anche pubblicità e *road show* all'estero) è stata informata di tali aste ed il meccanismo della busta chiusa determina l'impossibilità di dar luogo a meccanismi collusivi. La percentuale di vendita sull'offerta è stata circa del 40 per cento ed i risultati incrementali sono stati considerevoli. Molti enti si sono lamentati dei prezzi incassati, ma penso non ne avessero alcun motivo, dato che la loro lamentela era basata sul fatto che i prezzi di acquisto fossero maggiori dei prezzi ottenuti in sede di vendita o che i valori ICI fossero maggiori di quelli ottenuti in sede di vendita.

Ciò naturalmente ha fatto emergere minusvalenze ed ha reso visibile che talune gestioni immobiliari non sono state condotte nel modo migliore oppure che il mercato, nel frattempo ha subito oscillazioni...

PRESIDENTE. In realtà, il mercato del mattone sta salendo vertiginosamente.

GUALTIERO TAMBURINI, Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali. Diciamo che le motivazioni possono essere molte.

Per quanto riguarda la riserva tecnica dell'INAIL, in questi anni la *querelle* tra il Ministero del lavoro e delle politiche sociali e l'ente intorno al tema se gli immobili costituissero o meno riserva tecnica non si è mai risolta. Ciò che posso dire come economista, e non in qualità di coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previden-

ziali, è che l'INAIL, essendo un'entità pubblica, gode comunque della garanzia dello Stato sulle proprie prestazioni. Il ministero non ha mai sciolto questo nodo e noi abbiamo una legge dello Stato che impone di mettere in vendita anche gli immobili dell'INAIL, ma i soggetti che ricevono prestazioni dall'ente possono comunque stare tranquilli, perché su quelle prestazioni esiste una garanzia da parte dello Stato.

PRESIDENTE. Vorrei un parere relativo a forme diverse di cartolarizzazione, in particolare i fondi comuni immobiliari.

GUALTIERO TAMBURINI, Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali. La cartolarizzazione ha una virtù ed un difetto. La virtù è l'anticipazione immediata delle risorse finanziarie ed il difetto riguarda il costo di questa anticipazione. Il prodotto immobiliare...

ANTONIO PIZZINATO. Si può quantificare il costo?

GUALTIERO TAMBURINI, Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali. È difficile stimare il costo delle anticipazioni, anche perché si tratta da una parte di un costo finanziario, quindi di una somma futura anticipata ad oggi, e dall'altra di costi connessi alla straordinarietà di questa operazione. Il vantaggio — come dicevo — è di mettere immediatamente a disposizione risorse, mentre la negatività è dovuta a costi superiori a quelli che si potrebbero avere se l'operazione avesse tempi diversi.

I fondi immobiliari, a mio avviso (ma anche del legislatore che li ha previsti nel decreto legislativo n. 104 ed anche in tempi recenti è intervenuto su questa materia favorendola), sono uno strumento che si adatta bene alle dismissioni del settore pubblico, perché consente di creare valore, lasciando che i benefici vadano in capo all'ente, qualora intenda usufruirne. La legislazione sui fondi immobiliari consente al soggetto che apporta gli immobili

di detenere il 40 per cento delle quote, e quindi il 40 per cento delle eventuali rivalutazioni potranno tornare nelle casse del soggetto apportante. Mettendo gli immobili in una struttura specializzata, cioè la società di gestione del fondo immobiliare costituita da operatori tecnici del settore immobiliare - consideriamo che questo settore diventa sempre più una materia di specialisti e sempre meno relativa ad enti previdenziali -, la possibilità di creare valore è maggiore.

In questo modo ho dato anche una risposta rapida al tema se gli enti previdenziali debbano occuparsi direttamente della gestione degli immobili; anche in questo caso il legislatore ha già fornito la risposta in termini negativi passandone la gestione a specialisti.

PRESIDENTE. Ringrazio il professor Tamburini per la ricca relazione e per le risposte fornite e la dottoressa Scoppetta che lo ha accompagnato. Abbiamo acquisito dati particolarmente interessanti ed

abbiamo avuto la possibilità di valutare due aspetti da approfondire nella prosecuzione dell'indagine conoscitiva. Sono emerse, infatti, alcune carenze nel processo di ottimizzazione delle sedi strumentali degli enti di previdenza ed anche il fatto che le lamentele non sono sempre il frutto di un'incapacità di chi gestisce attualmente l'operazione, ma di incapacità precedenti, poiché, quando si rileva che i prezzi di acquisto sono stati superiori a quelli di vendita, si evidenzia che qualcosa non ha funzionato nel meccanismo.

Dichiaro chiusa l'audizione.

La seduta termina alle 10.

*IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE
DELLA CAMERA DEI DEPUTATI*

DOTT. VINCENZO ARISTA

*Licenziato per la stampa
il 1° agosto 2002.*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

A L L E G A T O



*Ministero del Lavoro
e delle Politiche Sociali*

Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali

**ATTIVITA' PER L'ATTUAZIONE DELLE PROCEDURE DI DISMISSIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PREVIDENZIALI**

Audizione del Coordinatore, Prof. Gualtiero Tamburini presso la Commissione
bicamerale di controllo sull'attività degli enti gestori di forme obbligatorie di
previdenza ed assistenza sociale

**Roma, 7 luglio 2002
Senato della Repubblica – Camera dei Deputati
Palazzo S. Macuto – Via del Seminario 76 – Roma**

Premesse

Con il Dlgs 104/96 è stato varato il "nuovo modello di gestione immobiliare degli Enti previdenziali pubblici": esso si fonda su quattro azioni da inquadrare nell'ambito di un Programma Generale coordinato fra gli Enti previdenziali:

- 1 - vendita diretta di abitazioni agli inquilini;
- 2 - vendita mediante gara di immobili non abitativi;
- 3 - apporto di immobili a fondi immobiliari;
- 4 - affidamento degli immobili in gestione esterna specializzata.

Con successiva norma, l'art. 7 della legge 140/97 e successive modificazioni, si è prevista la vendita, mediante gara, di interi edifici, per un ammontare di "almeno 3.000 miliardi di lire".

Con il "nuovo modello" si è in sostanza stabilito che gli Enti previdenziali pubblici — INPDAP, INAIL, INPS, INPDAl, IPSEMA, IPOST, ENPALS ed ENPAF (quest'ultimo, poi, privatizzato) — non avrebbero dovuto più gestire direttamente il loro patrimonio immobiliare, ma venderlo (anche attraverso lo strumento dei fondi immobiliari), o affidarlo in gestione specializzata esterna con garanzia di rendimento certo, oppure, ancora, cederlo attraverso una combinazione delle azioni suddette.

La ratio di tale impostazione è, evidentemente, che gli Enti previdenziali devono concentrarsi nella loro missione istituzionale, senza svolgere funzioni improprie, come quella immobiliare, dove, peraltro, non sembrano aver fornito, storicamente, risultati lusinghieri, anche perché la loro attività immobiliare è stata orientata da numerose norme vincolistiche eterodosse di natura socio-economica.

Per il perseguimento di questo programma e — con norme successive — di altri obiettivi in materia immobiliare dello Stato, è stato costituito un organismo di alto profilo tecnico (ma senza lo status di "authority"), l'*Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali*, che, nel termine di cinque anni, prorogato di un biennio sino all'aprile 2003, assiste Ministero del Lavoro ed Enti nell'attuazione del Dlgs 104/96.

Il "nuovo modello gestionale" nasce con l'obiettivo di razionalizzare ed

ottimizzare la situazione del patrimonio immobiliare degli Enti e di avviare un processo di uscita dall'attività immobiliare diretta, attraverso cessioni tese a massimizzare il ricavo immobiliare derivante da gestioni attive o da alienazioni.

La prima e fondamentale attività dell'Osservatorio è consistita, perciò, nell'attuazione di un'ampia ricognizione del patrimonio a reddito degli Enti, in maniera tale che ha consentito di disporre, oggi, di un *set* di informazioni omogenee e confrontabili per l'attuazione delle politiche immobiliari ed il monitoraggio delle stesse.

Questa ricognizione è stata effettuata con la cooperazione di tutti gli Enti che hanno conferito le informazioni richieste secondo *standard* uniformi ed è stato a partire da tale attività, sviluppatasi attraverso frequenti interlocuzioni fra Enti ed Osservatorio, che si è iniziato un processo di condivisione culturale del nuovo modello immobiliare degli Enti previdenziali: non più soggetti estranei, ma entità progressivamente sistemiche.

E' grazie a questo lavoro pregresso che oggi agli Enti previdenziali è stata assegnata, nell'ambito della cartolarizzazione in corso (legge 410/01), la delicata funzione di *servicer* della società veicolo, ed è grazie al precedente lavoro di regolamentazione, documentazione e valutazione dei loro *asset* che, su tali patrimoni immobiliari, si fondano tutte le ipotesi di privatizzazione immobiliare.

Nelle pagine che seguono verranno riassunti i momenti fondamentali dell'operatività immobiliare degli Enti previdenziali pubblici, con particolare riferimento alle attività di cessione dei loro immobili.

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 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 37.019 abitazioni, veniva attuato - sino alla cartolarizzazione - direttamente dagli Enti con il coordinamento dell'Osservatorio ed il monitoraggio del Tesoro, per le ricadute sul bilancio dello Stato che ne possono derivare, 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 fluito rapidamente, di surrogare il Ministero del Lavoro e gli Enti, assumendosi 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 effettuate, così da creare una collettiva condivisione dei prezzi unitari di riferimento.

Questo non è stato però sufficiente ad evitare che, in alcuni casi, si avessero contenziosi fondati sulla diversità di trattamento fra inquilini di Enti diversi, in stabili simili, ma con valori di stima disallineati.

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

Fra i problemi 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 ed ancora, su alcuni passaggi insiti nella regolamentazione adottata dal Ministro del Lavoro con circolare n. IV/ps/30800/bis del 10 aprile 2000 e, successivamente con le disposizioni al riguardo contenute nel D.L. 351/01, si hanno incertezze interpretative 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 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 attuazione del processo di cartolarizzazione di cui al D.L. 351/01) è risultato di 9.593 unità per un controvalore di circa 844 milioni di euro (pari ad oltre 1.600 miliardi di lire); inoltre, alla stessa data, gli Enti avevano sottoscritto anche 2.495 compromessi pari ad un ulteriore incasso di oltre 144 milioni di euro (circa 280 miliardi di lire), mentre, si ricorda, che 1.090 alloggi, per un controvalore di circa 108 milioni di euro (oltre 208 miliardi di lire), erano stati già alienati nel corso del 2000.

Delle unità ancora da vendere - 25.811 - si stima che siano state offerte in vendita, al 22 novembre 2001 circa 23.400 unità, mentre le residue devono in gran parte ancora essere stimate e questo sta avvenendo ad opera del Dipartimento del Territorio, come previsto dalla nuova normativa introdotta con la cartolarizzazione.

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

Per quanto riguarda gli immobili "di pregio" ovvero immobili che *"... sorgono in zone nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70 per cento rispetto al valore di mercato medio rilevato nell'intero territorio comunale."* (ar. 2, comma 2-bis della legge finanziaria per il 2000) al momento non si è ancora provveduto alla loro puntuale individuazione, come previsto dalla nuova normativa in materia, che assegna al Ministro dell'Economia, di concerto con quello del Lavoro, sulla base della proposta (peraltro già formulata) dell'Osservatorio, di concerto con l'Agenzia del Territorio, il compito di individuarli puntualmente.

La nuova normativa (comma 13, art. 3 legge 410/01) innova 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), ovvero un prezzo che tenga conto delle specifiche condizioni in cui l'alloggio si trova, avrà effetto sui futuri programmi di alienazione dato che quello in corso (la prima cartolarizzazione) include solo poche unità immobiliari così definite da tale nuova normativa.

La normativa che definisce gli immobili di pregio si è, quindi, andata modificando 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%, 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 stura a possibili discussioni. Evenienza, questa, che probabilmente ha sinora ritardato l'adozione dei necessari provvedimenti e che potrebbe indurre ad una riflessione su procedure di individuazione del pregio più robuste.

Nella successiva tabella 1 si illustra l'andamento delle vendite attuate sino all'avvento della legge 410/01.

Tabella 1

Ente	Abitazioni in vendita ¹	Abitazioni vendute										Abitazioni cartolarizzate (da vendere)		
		al 31/12/00		Dall'1/1/2001 al 22/11/01 ²				Totali vendite						
		Abitazioni vendute	Incassi milioni di euro	Abitazioni vendute	Incassi		Abitazioni vendute	Incassi milioni di euro	Abitazioni vendute	Incassi milioni di lire	Abitazioni vendute		Incassi milioni di lire	
					milioni di lire	milioni di lire								
Enpals	563	-	-	81	5,55	10.743	81	5,55	10.743	81	5,55	10.743	482	
Inail	11.291	255	25,17	48.741	3.019	232,98	451.101	3.274	258,15	499.842	3.274	258,15	499.842	8.017
Inpdai ³	5.474	28	1,55	3.001	1.749	163,76	317.088	1.777	165,31	320.089	1.777	165,31	320.089	3.172
Inpdap	16.328	802	80,58	156.017	4.456	422,01	817.142	5.258	502,59	973.159	5.258	502,59	973.159	11.070
Inps	2.363	-	-	-	115	7,50	14.530	115	7,50	14.530	115	7,50	14.530	2.248
Ipost	903	5	0,32	627	173	12,01	23.244	178	12,33	23.871	178	12,33	23.871	725
Ipsema	97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	97
Totali	37.019	1.090	107,62	208.386	9.593	843,81	1.633.848	10.683	951,43	1.842.234	10.683	951,43	1.842.234	25.811

¹ Nel computo sono considerate solo le unità principali, sono, invece, escluse le pertinenze (garage, box, cantine).

² 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

³ 525 unità dell'INPDAl, facenti parte di porzioni di edificio o con particolari problematiche, non sono state incluse nella prima cartolarizzazione.

Il Programma Straordinario di Cessione

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

Il Programma Straordinario di Cessione, PSC, ex art. 7 della Legge 28 maggio 1997 n. 140 (manovra correttiva del bilancio dello Stato), prevedeva la vendita, mediante gara, di interi edifici, per “un ammontare di almeno 3.000 miliardi di lire”.

Si trattava così di individuare, all'interno del patrimonio immobiliare di proprietà di ciascun Ente previdenziale pubblico, quegli immobili che si sarebbero messi all'asta, previa *due diligence*, ovvero verifica della loro situazione giuridica e di fatto, regolarizzazione, predisposizione della documentazione per la vendita, stima, *marketing*, ecc.

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

Con la stipula del contratto di servizi del 25 gennaio 2000, il Consorzio G6Advisor 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”, è ancora in corso e, presumibilmente, il suo completamento non potrà avvenire prima della fine di quest'anno.

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.

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, dovute anche alle extra-complessità emerse, hanno costituito ed ancora costituiscono, 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 non ha concluso le attività di *due diligence* e valutazione; per 64 immobili misti – sui quali occorre che l'Advisor effettuasse una nuova valutazione, essendo stata tolta da questi la componente residenziale – si è verificato un ulteriore ritardo.

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 sono state svolte quattro tornate di aste: il 13 ed il 23 marzo, il 3 luglio e, l'ultima, il 23 ottobre.

In tali tornate d'aste, sono stati venduti complessivamente 74 immobili con un valore a base d'asta di circa 412 milioni di euro (798 miliardi di lire), pari a circa il 34% del valore complessivo offerto in vendita, ad un prezzo di aggiudicazione pari a circa 473 milioni di euro (916 miliardi di lire).

Il rialzo delle aggiudicazioni, rispetto alla base d'asta nelle quattro tornate, è risultato di oltre 61 milioni di euro (118 miliardi di lire), pari ad un incremento medio del 20%⁴.

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

⁴ Tale incremento è stato calcolato al netto dell'immobile di Castelnuovo di Porto, di proprietà dell' INAIL, considerata la rilevanza del cespite in termini di valore a base d'asta che, se inserito nel calcolo della media, ne avrebbe distorto il significato, essendo, di fatto, un immobile con un unico acquirente costituito dalla Protezione Civile.

13 Marzo 2001- Gli immobili offerti sono stati 21, per un valore complessivo a base d'asta di 183.529.673 euro (355.363 milioni di lire).

Sono pervenute 12 offerte per 7 immobili, per un valore complessivo a base d'asta di 92.990.647 euro (180.055 milioni di lire), pari al 51% del valore di tutti gli immobili collocati in questa tornata d'aste.

Tabella 2

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	64.155,309	2	29.977,224	46,70%
INPDAI	5	27.279,770	2	14.319,284	52,50%
INPDAP	11	92.094,594	3	48.694,139	52,90%
TOTALE	21	183.529,673	7	92.990,647	50,60%

Gli immobili per i quali sono pervenute offerte sono stati aggiudicati al valore complessivo di 109.265.237 euro (211.567 milioni di lire).

Relativamente agli immobili aggiudicati, si è registrato un incremento medio dei valori di aggiudicazione sui valori a base d'asta di circa il 18% che, in termini assoluti, vale 16.274.590 euro (31.512 milioni di lire).

23 Marzo 2001- Gli immobili offerti sono stati 52, per un valore complessivo a base d'asta di 348.863.020 euro (675.493 milioni di lire).

Sono pervenute 74 offerte per 20 immobili, per un valore complessivo a base d'asta di 42.110.863 euro (81.538 milioni di lire), pari ad oltre il 12% del valore di tutti gli immobili collocati in questa tornata d'aste.

Tabella 3

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)	
ENPAF	7	854,736	5	598,057	69,90%
ENPALS	2	12.776,111	2	12.776,111	100,00%
INAIL	9	56.735,373	4	6.959,257	12,30%
INPDAI	4	41.964,189	1	993,147	2,40%
INPDAP	18	227.391,841	3	13.968,610	6,10%
INPS	3	5.038,554	2	4.200,344	83,40%
IPOST	1	2.346,780	1	2.346,780	100,00%
IPSEMA	8	1.755,437	2	268,558	15,30%
TOTALE	52	348.863,020	20	42.110,863	12,10%

Gli immobili per i quali sono pervenute offerte sono stati aggiudicati al valore complessivo di 53.373.755 euro (103.346 milioni di lire).

Relativamente agli immobili aggiudicati, si è registrato un incremento medio dei valori di aggiudicazione di circa il 26,8% che, in termini assoluti, vale 11.262.892 euro (21.808 milioni di lire).

3 Luglio 2001 - Sono stati offerti 67 immobili, per un valore complessivo a base d'asta di 424.895.288 euro (822.712 milioni di lire).

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

Sono pervenute 62 offerte per 28 immobili (4 dei quali inventuti nella tornata d'aste del 13 marzo) per un valore complessivo a base d'asta di € 184.820.299

(Lire 357.862 milioni), pari al 43,5% del valore di tutti gli immobili collocati in questa tornata d'aste.

Tabella 4

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)	
ENPAF	12	5.999,163	6	804,123	13,40%
INAIL	19	176.813,151	7	128.270,851	72,55%
INPDAI	7	25.025,436	3	8.966,725	35,83%
INPDAP	25	181.947,766	9	38.100,058	20,94%
INPS	3	33.371,895	2	6.940,664	20,80%
IPOST	1	1.737,877	1	1.737,877	100,00%
TOTALE	67	424.895,288	28	184.820,299	43,50%

Degli immobili per i quali sono pervenute offerte ne sono stati aggiudicati 26 (per due immobili le offerte sono state annullate a causa di vizi formali) al valore complessivo di 183.030.318 euro (milioni di lire).

Di tali immobili, quattro fanno parte dell'invenduto della tornata d'aste del 13 marzo ed hanno raggiunto un valore di aggiudicazione complessivo 14.516.054 euro (354.396 milioni di lire), con un rialzo medio pari allo 0,46%.

Relativamente agli immobili aggiudicati, si è registrato un incremento medio dei valori di aggiudicazione sui valori a base d'asta del 14,37% che, in termini assoluti, vale 8.967.339 euro (17.363 milioni di lire).

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

di lire) e 25 costituiscono l'invenduto della tornata d'aste del 23 marzo 2001, con un valore complessivo a base d'asta pari a 286.651.655 euro (555.035 milioni di lire).

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

Tabella 5

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)	
ENPAF	7	2.550,264	3	1.565,381	61,38%
ENPALS	2	699,799	2	699,799	100,00%
INAIL	22	113.758,928	5	26.500,953	23,30%
INPDAI	10	93.817,494	3	26.754,533	28,52%
INPDAP	36	364.856,141	4	13.482,624	3,70%
INPS	7	41.814,933	4	33.529,931	80,19%
IPOST	3	7.056,351	1	790,179	11,20%
IPSEMA	2	8.227,675	0	0,000	0,00%
TOTALE	89	632.781,585	22	103.323,400	16,33%

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

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

Il Fondo immobiliare degli Enti previdenziali

(ex art. 9 Dlgs 104/96)

Un ulteriore strumento attraverso il quale è previsto che gli Enti possano 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 a medio termine già di proprietà del Tesoro, una società di gestione – SGR – di Fondi immobiliari, denominata *FIMIT spa*, con lo scopo di avviare un primo fondo immobiliare pubblico ad apporto di beni immobili.

Tale società, secondo gli indirizzi ministeriali, emanati il 10 novembre 1997, avrebbe potuto aprirsi ad altri azionisti fra gli Enti previdenziali, al fine di consentire lo sviluppo di nuovi Fondi ad apporto di beni immobiliari.

Al momento della costituzione di *FIMIT spa* non erano operative altre SGR di Fondi immobiliari e, come ricordato, *Mediocredito Centrale* era totalmente di proprietà pubblica.

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

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

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.

Conseguentemente la vendita del patrimonio immobiliare, con la sua trasformazione in patrimonio liquido, in ultima analisi a riduzione del debito pubblico, può comportare un aumento fortissimo della redditività.

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 in avanzata fase di concreta attuazione dopo che l'Osservatorio ha emanato gli indirizzi ai quali gli Enti debbono attenersi negli affidamenti.

La sua applicazione è stata anche 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.

Recentemente sono stati selezionati gli affidatari dei servizi di gestione per INPDAP e INPDAI, mentre anche gli altri Enti si accingono a percorrere lo stesso cammino pur con il mutato quadro di riferimento che fissa l'obiettivo della progressiva alienazione di tutto il patrimonio a reddito.

Anche in tale ottica, tuttavia, l'attività di gestione esterna può segnare 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 del primo decreto di trasferimento della proprietà dagli Enti previdenziali alla società veicolo per la cartolarizzazione, mentre gli altri immobili saranno via, via individuati e trasferiti con successivi decreti.

La 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 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 S.C.I.P. srl, che ne è divenuto 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", dovranno procedere secondo tempi prestabiliti nelle alienazioni stesse.

In questa fase stanno emergendo alcune criticità in ordine all'erogazione dei mutui agli inquilini, erogazione disciplinata attraverso un'apposita convenzione promossa dall'Osservatorio tra banche ed Enti. Tali criticità riguardano 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.

Gli istituti convenzionati, BHW e Credito Italiano, non riescono peraltro ad ottenere quelle economie che potrebbero derivare dalla concentrazione in capo

a un solo istituto delle vendite all'interno di uno stesso stabile, dato che altri istituti, fuori convenzione, hanno la possibilità di concorrere nell'erogazione dei mutui non agevolati.

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 saranno 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 ultrasessantacinquenni la possibilità di acquisto del diritto di usufrutto, almeno in questa prima fase, non sembra aver trovato diffusione adeguata.

Nell'ambito del processo di cartolarizzazione in corso, per le unità immobiliari libere è, invece, stabilita la vendita all'asta con offerte segrete in busta chiusa, al rialzo.

In questi giorni è alla firma il decreto che darà avvio, presumibilmente nel mese di settembre, a tale programma, che dovrebbe riguardare l'alienazione di oltre 400 unità.

Contestualmente, è quasi ultimata l'attività di acquisizione dei dati identificativi e dei prezzi a base d'asta di queste abitazioni, al fine di poter predisporre l'elenco oggetto del bando.

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

La pubblicità di tali aste sarà svolta unitariamente dagli Enti, con la pubblicazione dell'avviso d'asta sui maggiori organi di informazione e mediante i propri siti *web*, dai quali sarà possibile accedere alle informazioni relative alle caratteristiche peculiari di ciascuna unità immobiliare.

In tali siti, inoltre, sarà 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 procede secondo le linee già concepite che includono contestualmente 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, i cui risultati sono riportati nelle tabelle allegate in *Appendice Statistica*, mentre una terza ed ultima tornata di aste di singoli edifici, non prevista all'avvio della cartolarizzazione, dovrà essere effettuata in virtù di quanto disposto dalla recente legge di costituzione di "Infrastrutture spa" e "Patrimonio spa" (legge 15 giugno 2002 n. 112) che 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. Successivamente a questa nuova tornata d'aste il patrimonio residuo, secondo quanto già previsto dal PSC, dovrà essere raggruppato in lotti composti da più immobili per essere conclusivamente alienato. Anche tale operatività, contrattualmente, dovrà essere espletata entro la fine dell'anno in corso.

In sintesi le quote di POC e PSC cartolarizzate dovrebbero essere completamente alienate entro la fine di questo anno e perché ciò possa avvenire è indispensabile che i problemi accennati possano trovare pronta soluzione.

Da quanto precede emerge chiaramente come l'attività di alienazione sottesa al programma di cartolarizzazione implichi un impegno costante da parte degli Enti previdenziali e l'assistenza ed il monitoraggio dell'Osservatorio anche di supporto all'operare del Ministero dell'Economia e della società di cartolarizzazione.

Considerazioni conclusive

La fase attuale delle cessioni degli immobili degli Enti previdenziali è, quindi, fortemente caratterizzata dall'attuazione delle dismissioni necessitate dalla cartolarizzazione.

Tale fase prevede un costante ed intenso coinvolgimento dell'Osservatorio sia in termini istituzionali (per l'individuazione degli immobili di pregio ed il monitoraggio delle attività immobiliari anche in favore dell'attività di vigilanza sugli Enti previdenziali esercitata dal Ministro del Lavoro), sia in termini operativi (nel supporto agli Enti previdenziali stessi, nell'interlocuzione con inquinato, notai, banche, Ministero dell'Economia, acquirenti, categorie economiche e sociali, eccetera).

Una nuova e ancor più impegnativa fase potrebbe, poi, aprirsi per la realizzazione del previsto piano di dismissione, mediante cartolarizzazione, che coinvolgerà il residuo patrimonio immobiliare a reddito degli Enti previdenziali, rispetto al quale l'individuazione degli immobili di pregio sarà, economicamente, ben più rilevante e le attività di valutazione – ancorché demandate all'Agenzia del Territorio – si potranno effettuare efficacemente solo con una stretta cooperazione con e fra gli Enti e, quindi, con lo stringente impegno dell'Osservatorio, che ne costituisce, grazie al *know-how* accumulato, la naturale struttura di promozione e coordinamento.

Resta, infine, da avviare l'importante lavoro di attuazione di quanto disposto dal comma 11 dell'art. 3 della legge 410/01, ovvero l'unificazione delle sedi degli Enti previdenziali e, quindi, l'ottimizzazione del loro patrimonio strumentale.

Questa attività, più volte prefigurata dal legislatore, a partire dal Dlgs. 104/96 che ad essa rinviava, laddove prevedeva che i programmi di cessione degli immobili degli Enti previdenziali non includessero le loro sedi, le cui tematiche dovevano essere, invece, trattate nei, mai attuati, "Piani di riorganizzazione e decentramento degli Enti, definiti anche in collaborazione fra gli stessi al fine di una possibile unificazione di sedi e sportelli aperti al pubblico in modo da migliorare il servizio all'utenza" (comma 2, art. 1, Dlgs. 104/96).

Attualmente – dopo diversi tentativi di razionalizzazione ancora più ambiziosi,

perché estesi all'intero patrimonio pubblico, come nel caso dell'art. 24 della legge 488/99, o attuati in modo sperimentale, per quanto riguarda le sedi stesse dell'allora Ministero del Tesoro, centrali e periferiche – viene a proporsi, non più in termini ipotetici, bensì stringenti, il tema della razionalizzazione delle sedi, non già a partire da Piani formulati dagli Enti, ma attraverso “direttive” di iniziativa del Ministro del Lavoro.

Il completamento della cartolarizzazione in corso, la dismissione del residuo patrimonio a reddito e la razionalizzazione delle sedi costituiscono, perciò, i momenti fondamentali dell'impegnativo scenario futuro delle politiche immobiliari degli enti previdenziali pubblici.

Roma, 17 luglio 2002

APPENDICE STATISTICA

PROGRAMMI DI VENDITA

- **TABELLA 1 A** → Programma ordinario di cessione (per ente)
- **TABELLA 1 B** → Programma straordinario di cessione (per ente)

DISMISSIONI PRIMA DEL D.L. 351/01

- **TABELLA 2 A** → Vendite POC prima della cartolarizzazione
- **TABELLA 2 B** → Vendite PSC prima della cartolarizzazione

PRIMA CARTOLARIZZAZIONE

- **TABELLA 3 A1** → Immobili POC cartolarizzati (per ente)
- **TABELLA 3 A2** → Immobili POC cartolarizzati (per regione)
- **TABELLA 3 A3** → Immobili POC cartolarizzati (per comune)

- **TABELLA 3 B1** → Immobili PSC cartolarizzati (per ente)
- **TABELLA 3 B2** → Immobili PSC cartolarizzati (per regione)
- **TABELLA 3 B3** → Immobili PSC cartolarizzati (per comune)

STATO DI ATTUAZIONE DELLE DISMISSIONI NELLA "PRIMA CARTOLARIZZAZIONE" (D.L. 351/01)

- **TABELLA 4 A1** → Vendite POC nella prima cartolarizzazione (per ente)
- **TABELLA 4 A2** → Vendite POC nella prima cartolarizzazione (per regione)
- **TABELLA 4 A3** → Vendite POC nella prima cartolarizzazione (per provincia)

- **TABELLA 5 A1** → Vendite PSC nella prima cartolarizzazione (per ente)
- **TABELLA 5 A2** → Vendite PSC nella prima cartolarizzazione (per regione)
- **TABELLA 5 A3** → Vendite PSC nella prima cartolarizzazione (per provincia)

PATRIMONIO RESIDUO (A REDDITO)

- **TABELLA 6 A1** → Patrimonio residuo (per ente)
- **TABELLA 6 A2** → Patrimonio residuo (per regione)
- **TABELLA 6 A3** → Patrimonio residuo (stima valore delle abitazioni)

TAB. 1A

**PATRIMONIO RESIDENZIALE INSERITO NEL
PROGRAMMA ORDINARIO DI CESSIONE (POC)**

Articolazione per ente

	N° immobili	Superf. totale	Abitazioni		Superf. altro
			Num.	Superf.	
ENPALS	13	68.614	563	47.143	21.471
INAIL	232	1.340.086	11.291	1.022.850	317.236
INPDAI	172	631.353	5.474	526.915	104.438
INPDAP	494	1.724.263	16.328	1.349.254	375.009
INPS	118	274.422	2.363	225.100	49.322
IPOST	57	105.233	903	73.126	32.107
IPSEMA	3	9.696	97	7.491	2.205
TOTALI	1.089	4.153.667	37.019	3.251.879	901.788

**TAB. 1B PATRIMONIO IMMOBILIARE INSERITO NEL
PROGRAMMA STRAORDINARIO DI CESSIONE (PSC)****Articolazione per ente**

	N° immobili	Superficie (mq)	Val. Stima (migliaia euro)
ENPAF	27	15.344	17.338
ENPALS	8	11.285	26.391
INAIL	81	563.766	420.435
INPDAI	56	317.078	406.122
INPDAP	117	927.935	933.649
INPS	33	106.023	182.801
IPOST	9	23.562	20.495
IPSEMA	21	30.398	30.619
TOTALI GENERALI	352	1.995.391	2.037.850

(*) Dati desunti dalle Relazioni di stima dell'Advisor. Le superfici ed i valori di stima sono relativi alla sola componente terziaria.

**TAB. 2A DISMISSIONI IMMOBILIARI DEGLI ENTI PREVIDENZIALI
REALIZZATE PRIMA DEL D.L. 351/2001 (al 31/10/01)****PROGRAMMA ORDINARIO DI CESSIONE
(Valori espressi in euro)**

	N° unità vendute	Incasso
ENPALS	81	5.548.296,47
INAIL	3.288	258.146.849,35
INPDAI	1.720	165.312.172,37
INPDAP	5.301	502.594.679,46
INPS	115	7.504.118,74
IPOST	178	12.328.342,64
IPSEMA	0	0,00
TOTALI	10.683	951.434.459,03

**TAB. 2 B DISMISSIONI IMMOBILIARI DEGLI ENTI PREVIDENZIALI
REALIZZATE PRIMA DEL D.L. 351/2001 (al 31/10/01)**

**PROGRAMMA STRAORDINARIO DI CESSIONE
(Valori espressi in euro)**

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

(*) Il rialzo percentuale dell'INAIL e quello totale sono stati calcolati al netto dell'immobile di Castelnuovo di Porto, considerata la rilevanza del cespite in termini di prezzo base d'asta che, se inserito nel calcolo della media, ne avrebbe distorto il significato.

**TAB. 3 A2 IMMOBILI DEL PROGRAMMA ORDINARIO DI CESSIONE
TRASFERITI ALLA SCIP**

Articolazione per regione

	<i>N° immobili</i>	<i>N° abitazioni</i>
ABRUZZO	24	274
BASILICATA	1	8
CALABRIA	1	1
CAMPANIA	28	702
EMILIA ROMAGNA	18	186
FRIULI VENEZIA GIULIA	13	726
LAZIO	423	14.420
LIGURIA	18	438
LOMBARDIA	108	5.047
MARCHE	7	61
MOLISE	1	10
PIEMONTE	25	431
PUGLIA	10	183
SARDEGNA	4	101
SICILIA	26	848
TOSCANA	70	798
TRENTINO ALTO ADIGE	12	244
UMBRIA	18	238
VENETO	41	1.095
TOTALI	848	25.811

**TAB. 3 A3 IMMOBILI DEL PROGRAMMA ORDINARIO DI CESSIONE
TRASFERITI ALLA SCIP**

Articolazione per comune

	N° immobili	N° abitazioni
BARI	1	1
BOLOGNA	7	63
FIRENZE	39	310
GENOVA	17	429
MILANO	57	2.460
NAPOLI	14	429
PALERMO	6	151
ROMA	401	13.872
TORINO	18	345
TRIESTE	5	645
VENEZIA	1	30
TOTALI per i comuni princ.	566	18.735
ALTRI COMUNI	282	7.076
TOTALI	848	25.811

**TAB. 3 B1 IMMOBILI DEL PROGRAMMA STRAORDINARIO DI
CESSIONE TRASFERITI ALLA SCIP (*)****Articolazione per ente**

	N° immobili	Superficie (mq)	Val. Stima (migliaia euro)
ENPALS	4	4.488	13.176
INAIL	61	297.903	213.765
INPDAI	47	289.063	356.076
INPDAP	100	822.565	832.164
INPS	24	83.290	138.299
IPOST	6	13.351	15.714
IPSEMA	19	30.018	30.356
TOTALI GENERALI	261	1.540.678	1.599.551

(*) Dati desunti dalle Relazioni di stima dell'Advisor. Le superfici ed i valori di stima sono relativi alla sola componente terziaria.

**TAB. 3 B2 IMMOBILI DEL PROGRAMMA STRAORDINARIO DI
CESSIONE TRASFERITI ALLA SCIP (*)**

Articolazione per regione

	N° immobili	Superficie (mq)	Val. Stima (migliaia euro)
ABRUZZO	2	6.151	6.422
CALABRIA	1	746	342
CAMPANIA	16	185.097	136.213
EMILIA ROMAGNA	12	52.585	62.431
FRIULI VENEZIA GIULIA	3	16.474	13.219
LAZIO	110	509.625	764.470
LIGURIA	16	43.658	46.206
LOMBARDIA	35	326.713	310.481
MARCHE	6	43.152	28.301
MOLISE	2	1.918	1.364
PIEMONTE	2	6.528	4.421
PUGLIA	10	44.204	46.136
SARDEGNA	5	24.518	21.018
SICILIA	10	36.802	29.776
TOSCANA	20	69.631	60.316
TRENTINO ALTO ADIGE	1	103.397	413
UMBRIA	4	31.318	26.971
VENETO	6	38.161	41.052
TOTALI GENERALI	261	1.540.678	1.599.551

(*) Dati desunti dalle Relazioni di stima dell'Advisor. Le superfici ed i valori di stima sono relativi alla sola componente terziaria.

TAB. 3 B3 **IMMOBILI DEL PROGRAMMA STRAORDINARIO DI
CESSIONE TRASFERITI ALLA SCIP(*)**

Articolazione per comune

	N° immobili	Superficie (mq)	Val. Stima (migliaia euro)
BARI	5	24.909	34.815
BOLOGNA	4	7.551	17.162
CATANIA	2	13.738	10.519
FIRENZE	7	21.186	26.522
GENOVA	10	40.552	43.548
MILANO	18	146.074	192.408
NAPOLI	8	154.888	111.236
PALERMO	2	9.066	9.359
ROMA	95	390.397	666.859
TORINO	2	6.528	4.421
TRIESTE	1	1.145	1.188
VENEZIA	1	2.600	5.237
TOTALI per i comuni princ.	155	818.634	1.123.273
ALTRI COMUNI	106	722.044	476.278
TOTALI	261	1.540.678	1.599.551

(*) Dati desunti dalle Relazioni di stima dell'Advisor. Le superfici ed i valori di stima sono relativi alla sola componente terziaria.

TAB. 4A1 **DISMISSIONI IMMOBILIARI DEGLI ENTI PREVIDENZIALI REALIZZATE NELL'AMBITO DELLA PRIMA**
CARTOLARIZZAZIONE (D.L. 351/2001) dal 01/01/02 al 31/05/02

Articolazione per ente

PROGRAMMA ORDINARIO DI CESSIONE
(Valori espressi in euro)

Ente	UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI GENNAIO		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI FEBBRAIO		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI MARZO		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI APRILE		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI MAGGIO (*)		TOTALE VENDITE	
	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)
ENPALS	32	2.252.738,30	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	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	3.000	257.556.215,07
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	1.253	119.434.029,25
INPDAP	145	18.295.723,92	510	43.970.202,24	1.224	103.452.234,40	733	80.886.175,27	676	52.156.821,48	3.288	298.761.157,31
INPS	347	26.224.564,73	310	28.759.969,16	116	7.573.256,50	216	15.560.766,64	221	16.243.324,64	1.210	94.361.881,67
IPOST	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	3	178.694,72	3	178.694,72
IPSEMA	0	0,00	0	0,00	26	2.164.563,84	6	308.810,23	10	799.320,33	42	3.272.694,40
TOTALI	998	89.601.018,40	1.552	131.704.888,18	2.537	214.727.692,24	2.019	185.151.412,40	1.722	154.632.399,50	8.828	775.817.410,72

(*) Per l'Ente INPDAl, all'incasso del mese di maggio vanno ad aggiungersi € 662.257,25 relativi alla vendita di unità non abitative.

XIV LEGISLATURA - DISCUSSIONI - ENTI GESTORI - SEDUTA DEL 17 LUGLIO 2002

TAB. 4A2 **DISMISSIONI IMMOBILIARI DEGLI ENTI PREVIDENZIALI REALIZZATE NELL'AMBITO DELLA PRIMA CARTOLARIZZAZIONE (D.L. 351/2001) dal 01/01/02 al 31/05/02**

Articolazione per regione

PROGRAMMA ORDINARIO DI CESSIONE

(Valori espressi in euro)

Regione	UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI GENNAIO		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI FEBBRAIO		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI MARZO		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI APRILE		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI MAGGIO (*)		TOTALE VENDITE	
	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)
ABRUZZO	0	0,00	10	640.974,67	0	0,00	0	0,00	0	0,00	10	640.974,67
CAMPANIA	0	0,00	0	0,00	120	8.766.042,73	36	2.677.430,02	43	2.270.154,58	199	13.713.627,33
EMILIA ROMAGNA	0	0,00	0	0,00	2	104.009,26	8	701.720,83	58	3.475.907,83	68	4.281.637,92
FRIULI VENEZIA GIULIA	0	0,00	0	0,00	13	312.859,25	71	5.136.017,98	47	3.254.582,33	131	8.705.459,56
LAZIO	998	89.601.018,40	1.264	104.287.988,65	2.086	182.146.488,70	1.332	134.312.942,84	928	93.652.993,72	6.608	604.001.433,31
LIGURIA	0	0,00	25	2.041.931,95	27	2.299.627,65	104	4.784.433,89	125	6.622.228,02	281	15.748.221,51
LOMBARDIA	0	0,00	75	12.005.154,77	13	1.380.174,48	179	19.894.308,13	245	25.743.206,91	512	59.022.844,29
MARCHE	0	0,00	0	0,00	27	2.233.966,65	0	0,00	0	0,00	27	2.233.966,65
PIEMONTE	0	0,00	72	3.147.310,22	58	3.163.882,13	32	1.277.248,45	1	60.012,29	163	7.648.453,09
PUGLIA	0	0,00	0	0,00	14	804.670,87	19	815.892,38	51	2.120.631,75	84	3.741.195,01
SICILIA	0	0,00	0	0,00	0	0,00	11	470.724,12	21	879.089,80	32	1.349.813,92
TOSCANA	0	0,00	0	0,00	122	8.358.776,36	193	12.427.150,96	99	7.573.161,43	414	28.359.088,75
TRENTINO ALTO ADIGE	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	16	2.304.213,81	16	2.304.213,81
UMBRIA	0	0,00	106	9.581.527,92	20	2.588.016,37	2	218.235,07	12	788.887,50	140	13.176.666,86
VENETO	0	0,00	0	0,00	35	2.569.176,79	32	2.433.307,72	76	5.887.329,53	143	10.889.814,04
TOTALI	998	89.601.018,40	1.552	131.704.888,18	2.537	214.727.692,24	2.019	185.151.412,40	1.722	154.632.399,50	8.828	775.817.410,72

(*) Per l'Ente INPDA, all'incasso del mese di maggio vanno ad aggiungersi € 652.257,25 relativi alla vendita di unità non abitative.

XIV LEGISLATURA - DISCUSSIONI - ENTI GESTORI - SEDUTA DEL 17 LUGLIO 2002

TAB. 4A3 **DISMISSIONI IMMOBILIARI DEGLI ENTI PREVIDENZIALI REALIZZATE NELL'AMBITO DELLA PRIMA CARTOLARIZZAZIONE (D.L. 351/2001) dal 01/01/02 al 31/05/02**

Articolazione per provincia
PROGRAMMA ORDINARIO DI CESSIONE
(Valori espressi in euro)

Provincia	UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI GENNAIO		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI FEBBRAIO		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI MARZO		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI APRILE		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI MAGGIO (*)		TOTALE VENDITE	
	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)
Bari	0	0,00	0	0,00	14	804.670,87	7	421.423,66	6	406.709,81	27	1.632.804,34
Bergamo	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	83.402,62	0	0,00	1	83.402,62
Bologna	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	42	2.184.169,05	42	2.184.169,05
Bozano	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	16	2.304.213,81	16	2.304.213,81
Brindisi	0	0,00	0	0,00	0	0,00	12	394.469,73	45	1.713.921,94	57	2.108.390,67
Caserta	0	0,00	0	0,00	0	0,00	15	1.141.867,98	13	842.749,21	28	1.984.617,19
Ferrara	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	63.555,19	1	63.555,19
Firenze	0	0,00	0	0,00	95	7.032.135,96	149	9.559.078,57	99	7.573.161,43	343	24.164.375,96
Forlì	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	15	1.228.183,59	15	1.228.183,59
Genova	0	0,00	25	2.041.931,95	27	2.299.627,65	104	4.784.433,89	125	6.622.228,02	281	15.748.221,51
Livorno	0	0,00	0	0,00	27	1.326.640,40	44	2.868.072,39	0	0,00	71	4.194.712,79
Mantova	0	0,00	0	0,00	13	1.380.174,48	5	294.710,97	0	0,00	18	1.674.885,45
Messina	0	0,00	0	0,00	0	0,00	11	470.724,12	21	879.089,80	32	1.349.813,92
Milano	0	0,00	75	12.005.154,77	0	0,00	173	19.516.194,54	245	25.743.206,91	493	57.264.556,22
Modena	0	0,00	0	0,00	2	104.009,26	8	701.720,83	0	0,00	10	805.730,09
Napoli	0	0,00	0	0,00	120	8.766.042,73	6	308.810,23	30	1.427.405,37	156	10.502.258,33

TAB. 4A3 **DISMISSIONI IMMOBILIARI DEGLI ENTI PREVIDENZIALI REALIZZATE NELL'AMBITO DELLA PRIMA CARTOLARIZZAZIONE (D.L. 351/2001) dal 01/01/02 al 31/05/02**

Articolazione per provincia
PROGRAMMA ORDINARIO DI CESSIONE
(Valori espressi in euro)

Provincia	UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI GENNAIO		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI FEBBRAIO		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI MARZO		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI APRILE		UNITÀ VENDUTE NEL MESE DI MAGGIO (*)		TOTALE VENDITE	
	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)	N° abitazioni	incasso (euro)
Padova	0	0,00	0	0,00	0	0,00	7	735.186,72	3	185.062,00	10	920.248,72
Perugia	0	0,00	106	9.581.527,92	20	2.588.016,37	2	218.235,07	12	788.887,50	140	13.176.666,86
Pesaro	0	0,00	0	0,00	27	2.233.966,65	0	0,00	0	0,00	27	2.233.966,65
Pescara	0	0,00	10	640.974,67	0	0,00	0	0,00	0	0,00	10	640.974,67
Roma	998	89.601.018,40	1.264	104.287.988,65	2.086	182.146.489,70	1.332	34.312.942,84	928	93.652.993,72	6.608	604.001.433,31
Salerno	0	0,00	0	0,00	0	0,00	15	1.226.751,81	0	0,00	15	1.226.751,81
Torino	0	0,00	72	3.147.310,22	52	2.779.147,55	32	1.277.248,45	1	60.012,29	157	7.263.718,51
Treviso	0	0,00	0	0,00	7	452.514,38	8	497.296,73	39	3.149.879,73	54	4.099.690,84
Trieste	0	0,00	0	0,00	13	312.859,25	71	5.136.017,98	47	3.254.582,33	131	8.705.459,56
Venezia	0	0,00	0	0,00	28	2.116.662,41	11	856.729,70	27	2.141.159,00	66	5.114.551,11
Vercelli	0	0,00	0	0,00	6	384.734,58	0	0,00	0	0,00	6	384.734,58
Verona	0	0,00	0	0,00	0	0,00	6	344.094,57	7	411.228,80	13	755.323,37
TOTALI	998	89.601.018,40	1.552	131.704.888,18	2.537	214.727.692,24	2.019	185.151.412,40	1.722	154.632.399,50	8.828	775.817.410,72

TAB. 5 A1 **DISMISSIONI IMMOBILIARI DEGLI ENTI PREVIDENZIALI**
REALIZZATE NELL'AMBITO DELLA PRIMA
CARTOLARIZZAZIONE (D.L. 351/2001) dal 01/01/01 al 31/05/02
Articolazione per ente

PROGRAMMA STRAORDINARIO DI CESSIONE
(Valori espressi in euro)

	N° imm. venduti	Prezzo base d'asta	Prezzo aggiudic.	Rialzo (%)
ENPALS	4	13.175.850,00	16.636.593,00	26%
INAIL	22	54.124.692,00	64.997.850,00	20%
INPDAI	26	173.517.135,00	204.407.627,00	18%
INPDAP	17	76.797.148,00	81.884.044,00	7%
INPS	16	107.889.026,00	129.504.198,00	20%
IPOST	2	7.997.852,00	8.087.889,00	1%
IPSEMA	4	448.287,00	499.516,00	11%
TOTALI	91	433.949.990,00	506.017.717,00	17%

TAB. 5 A2 **DISMISSIONI IMMOBILIARI DEGLI ENTI PREVIDENZIALI**
REALIZZATE NELL'AMBITO DELLA PRIMA
CARTOLARIZZAZIONE (D.L. 351/2001) dal 01/01/01 al 31/05/02
Articolazione per regione

PROGRAMMA STRAORDINARIO DI CESSIONE
(Valori espressi in euro)

	N° imm. venduti	Prezzo base d'asta	Prezzo aggiudic.	Rialzo (%)
CALABRIA	1	341.895,00	501.480,00	47%
CAMPANIA	2	7.388.433,00	7.390.603,00	0%
EMILIA ROMAGNA	6	17.176.843,00	20.684.693,00	20%
LAZIO	46	267.109.602,00	326.211.483,00	22%
LIGURIA	3	4.490.594,00	4.542.683,00	1%
LOMBARDIA	13	81.878.049,00	88.249.856,00	8%
PUGLIA	1	268.042,00	270.173,00	1%
SICILIA	6	13.961.898,00	14.725.107,00	5%
TOSCANA	7	21.881.249,00	22.229.599,00	2%
TRENTINO ALTO ADIGE	1	413.166,00	702.000,00	70%
VENETO	5	19.040.219,00	20.510.040,00	8%
TOTALI	91	433.949.990,00	506.017.717,00	17%

TAB. 5 A3 **DISMISSIONI IMMOBILIARI DEGLI ENTI PREVIDENZIALI**
REALIZZATE NELL'AMBITO DELLA PRIMA
CARTOLARIZZAZIONE (D.L. 351/2001) dal 01/01/01 al 31/05/02

Articolazione per provincia

PROGRAMMA STRAORDINARIO DI CESSIONE
(Valori espressi in euro)

	N° imm. venduti	Prezzo base d'asta	Prezzo aggiudic.	Rialzo (%)
Agrigento	1	2.205.788,00	2.893.192,00	31%
Bari	1	268.042,00	270.173,00	1%
Bergamo	1	2.649.424,00	3.025.477,00	14%
Bologna	2	2.070.993,00	2.615.342,00	26%
Brescia	1	6.285.281,00	6.348.134,00	1%
Catania	2	10.527.458,00	10.547.572,00	0%
Cosenza	1	341.895,00	501.480,00	47%
Cremona	1	3.300.160,00	3.641.551,00	10%
Enna	1	1.170.291,00	1.180.000,00	1%
Ferrara	2	6.800.189,00	6.801.100,00	0%
Firenze	3	4.457.024,00	4.720.098,00	6%
Genova	2	4.284.011,00	4.336.100,00	1%
Imperia	1	206.583,00	206.583,00	0%
Lucca	1	372.882,00	425.001,00	14%
Mantova	1	457.065,00	836.500,00	83%
Messina	2	58.361,00	104.343,00	79%
Milano	9	69.186.119,00	74.398.194,00	8%
Napoli	2	7.388.433,00	7.390.603,00	0%
Padova	3	13.539.952,00	14.708.840,00	9%
Pisa	1	5.846.293,00	5.873.000,00	0%
Pistoia	1	5.767.791,00	5.768.500,00	0%
Prato	1	5.437.259,00	5.443.000,00	0%

TAB. 5 A3 **DISMISSIONI IMMOBILIARI DEGLI ENTI PREVIDENZIALI**
REALIZZATE NELL'AMBITO DELLA PRIMA
CARTOLARIZZAZIONE (D.L. 351/2001) dal 01/01/01 al 31/05/02
Articolazione per provincia

PROGRAMMA STRAORDINARIO DI CESSIONE
(Valori espressi in euro)

	N° imm. venduti	Prezzo base d'asta	Prezzo aggiudic.	Rialzo (%)
Ravenna	2	8.305.661,00	11.268.251,00	36%
Roma	45	263.106.028,00	321.840.783,00	22%
Trento	1	413.166,00	702.000,00	70%
Venezia	1	5.236.873,00	5.500.000,00	5%
Vicenza	1	263.394,00	301.200,00	14%
Viterbo	1	4.003.574,00	4.370.700,00	9%
TOTALI	91	433.949.990,00	506.017.717,00	17%

TAB. 6 A1 PATRIMONIO RESIDUO DEGLI ENTI PREVIDENZIALI (*)**Articolazione per ente**

	N° edifici	Superf. totale	Abitazioni		Superf. altro
			Num.	Superf.	
ENPALS	7	22.776	99	14.273	8.503
INAIL	197	1.130.470	4.680	532.653	597.817
INPDAI	417	1.830.692	18.976	1.563.712	266.980
INPDAP	808	2.957.586	27.097	2.168.331	789.255
INPS	139	672.713	3.600	373.928	298.785
IPSEMA	8	31.960	155	16.345	15.615
TOTALI	1.576	6.646.197	54.607	4.669.242	1.976.955

(*) L'elaborazione si basa sulla selezione, all'interno del patrimonio ancora disponibile degli enti previdenziali depurato dei terreni e degli immobili interamenti strumentali, degli edifici con più di 2 abitazioni

TAB. 6 A2 PATRIMONIO RESIDUO DEGLI ENTI PREVIDENZIALI (*)**Articolazione per regione**

	N° edifici	Superf. totale	Abitazioni		Superf. altro
			Num.	Superf.	
ABRUZZO	24	68.415	365	34.370	34.045
BASILICATA	4	13.708	50	5.555	8.153
CALABRIA	11	48.804	354	33.221	15.583
CAMPANIA	95	412.837	3.402	315.939	96.898
EMILIA ROMAGNA	63	330.285	1.658	172.174	158.111
FRIULI VENEZIA GIULIA	41	121.311	712	67.019	54.292
LAZIO	653	2.964.377	28.504	2.324.957	639.420
LIGURIA	62	192.405	1.552	140.718	51.687
LOMBARDIA	186	946.901	7.833	648.065	298.836
MARCHE	56	87.865	611	57.423	30.442
MOLISE	2	9.319	29	3.552	5.767
PIEMONTE	84	277.817	2.419	191.667	86.150
PUGLIA	27	183.294	816	91.836	91.458
SARDEGNA	18	83.599	411	40.512	43.087
SICILIA	54	139.747	900	85.632	54.115
TOSCANA	81	241.065	1.696	163.364	77.701
TRENTINO ALTO ADIGE	5	21.645	59	8.142	13.503
UMBRIA	27	98.883	686	57.551	41.332
VALLE D'AOSTA	1	4.457	14	1.450	3.007
VENETO	82	399.463	2.536	226.095	173.368
TOTALI	1.576	6.646.197	54.607	4.669.242	1.976.955

(*) L'elaborazione si basa sulla selezione, all'interno del patrimonio ancora disponibile degli enti previdenziali depurato dei terreni e degli immobili interamenti strumentali, degli edifici con più di 2 abitazioni

TAB. 6 A3 - PATRIMONIO RESIDUO DEGLI ENTI PREVIDENZIALI (*)
 Stima valore delle abitazioni (valori espressi in euro)

N° immobili residui ancora di proprietà degli enti previdenziali	N° abitazioni (A)	Superficie abitazioni	Prezzo medio delle abitazioni vendute in prima cartolarizzazione (B)	Stima del valore delle abitazioni ancora di proprietà degli Enti A x B	Superficie altro
1.576	54.607	4.669.242	87.881,45	4.798.942.340,15	1.976.955

(*) L'elaborazione si basa sulla selezione, all'interno del patrimonio ancora disponibile degli enti previdenziali depurato dei terreni e degli immobili interamente strumentali, degli edifici con più di 2 abitazioni.