

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

Doc. CL
n. 6

RELAZIONE

SUI RISULTATI ECONOMICO-FINANZIARI OTTENUTI IN
CONSEGUENZA DELL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE IN
MATERIA DI DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMOBI-
LIARE DELLO STATO E DEGLI ENTI PREVIDENZIALI
PUBBLICI

(Secondo semestre 2003)

*(Articolo 2, comma 1, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351,
convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410)*

Presentata dal Ministro dell'economia e delle finanze

(TREMONTI)

—————
Comunicata alla Presidenza il 26 aprile 2004
—————

**RELAZIONE AL PARLAMENTO SULLE OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DEI PROVENTI
DERIVANTI DALLA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO****SECONDO SEMESTRE 2003****PREMESSA**

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge 23 novembre 2001, n. 410, il Ministro dell'economia e delle finanze riferisce al Parlamento ogni sei mesi, a decorrere dalla data di costituzione delle società di cui al medesimo comma, sui risultati economico-finanziari conseguiti dalle operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

In applicazione della legge 410 / 2001, sono state realizzate 2 operazioni di cartolarizzazione di immobili pubblici nell'ambito di patrimoni segregati della medesima società (S.C.I.P. Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici Srl), nel proseguo indicate come SCIP 1 e SCIP 2 per brevità. Le operazioni sono state concluse rispettivamente il 21 dicembre 2001 ed il 4 dicembre 2002.

SCIP 1

Il 21 dicembre 2003 è stata rimborsata l'ultima Serie di titoli emessi, per un importo pari a 1.3 miliardi di euro. La cassa disponibile sul conto di tesoreria presso Banca d'Italia intestato a SCIP1, al 31 dicembre 2003, dopo il rimborso, era pari a circa 710 milioni di Euro. Le unità immobiliari non ancora cedute di proprietà di SCIP 1 consta di circa 3.160 unità per le quali gli enti gestori stanno terminando il processo di vendita, al fine di incassare il cd "prezzo differito". Tale ammontare sarà pari alla somma delle disponibilità di cassa attualmente presenti sui conti correnti di tesoreria, degli incassi derivanti dalle ulteriori vendite da realizzarsi, e degli interessi maturati.

Risultati Economico Finanziari conseguiti

Gli incassi rivenienti dalla vendita di immobili sono stati pari a 2.365 milioni di Euro nel 2002 e 1.009 milioni di euro nel corso del 2003. Quest'ultima cifra deriva dalla vendita di 4.834 unità immobiliari a prevalente uso residenziale (di cui 119 cedute mediante l'espletamento di procedure d'asta) e di 118 edifici ad uso commerciale.

Al fine di accelerare la vendita degli ulteriori lotti di unità commerciali, il 18 luglio 2003 è stato emanato un decreto che modifica le precedenti direttive prevedendo la scomposizione in più lotti secondo criteri di omogeneità strutturale e dislocazione geografica. Tale strategia di vendita, inclusa la determinazione del prezzo base, viene sottoposta dal Consorzio G6, incaricato dalla SCIP srl della vendita di questi immobili, alla preventiva approvazione della Patrimonio dello Stato Spa.

SCIP 2

A partire dal secondo semestre 2003 l'operazione ha incontrato numerosi ostacoli, anche per effetto delle incertezze normative, causate dalla mancata conversione del decreto legge n.102. Solo in autunno grazie alla presentazione del decreto legge n.269 e la sua successiva conversione in legge n.372/2003, sono divenuti efficaci una serie di innovazioni normative tese al miglioramento del processo di vendita ed in particolare:

- a) la piena operatività raggiunta dalla convenzione mutui siglata tra Enti gestori e Banche, con l'estensione dell'agevolazione da parte del precedente proprietario anche ai conduttori di unità residenziali ex-Stato Italiano, appartenenti alle fasce di reddito più basse;
- b) l'estensione del diritto di opzione all'acquisto ai conduttori di unità immobiliari di tipo commerciale;
- c) l'estensione del diritto al rinnovo del contratto di locazione per 9 anni ai conduttori appartenenti alle fasce di reddito più basse privi di contratto per cause non a loro imputabili;
- d) l'introduzione di nuovi sconti fino ad un massimo dell'8 per cento, applicabili ai conduttori acquirenti con mandato collettivo che rappresentino tra il 50% e l'80% delle rimanenti unità residenziali in uno stesso edificio;
- e) la possibilità per gli enti pubblici di acquistare unità immobiliari anche residenziali in presenza di particolari requisiti;
- f) la rimozione del divieto di rivendita prima di 5 anni delle unità residenziali di pregio e commerciali in quanto tali unità non beneficiano di sconti che motivano il vincolo per le altre unità vendute;
- g) l'approvazione di una nuova procedura d'asta con "offerta residuale", che consente agli investitori professionali locali, generalmente di dimensioni medio piccole e pertanto attivi anche su singole unità, di aggiudicarsi a prezzo base d'asta gli immobili per i quali non si siano avute offerte nella fase d'asta individuale. Il meccanismo consente agli investitori di presentare offerte anche per un numero elevato di unità immobiliari, che vengono assegnate ogni volta l'asta sia deserta, entro un numero massimo dichiarato nell'offerta.

L'erogazione di mutui in convenzione ha dato luogo ad alcuni rallentamenti durante la prima parte del mese di dicembre, in relazione ai mutui a tasso fisso con scadenza di venticinque anni. Il rapido innalzamento dei tassi di mercato a lungo termine, sulla base dei quali le banche fissano il tasso fisso a cui erogano il mutuo, ha causato il superamento del tasso soglia di usura in quanto quest'ultimo è fissato sulla media dei tassi fissi e variabili mediamente erogati sul mercato. I tassi variabili, strutturalmente molto più bassi di quelli fissi, hanno reso il parametro di confronto molto vicino ai tassi erogati fino a rendere questi ultimi marginalmente superiori ai tassi di usura, rendendo impossibile l'erogazione dei finanziamenti. Le banche, in accordo con gli enti, hanno provveduto quando possibile a rinegoziare tali mutui sulla scadenza di 20 anni per non sospendere i rogiti in corso. A seguito della nuova rilevazione dei tassi e della determinazione del nuovo tasso soglia di usura (per il periodo gennaio-marzo 2004) e del contemporaneo abbassamento dei tassi di mercato a lungo termine, il problema non si è più verificato, ma resta comunque forte l'esigenza di un intervento normativo che consenta di disciplinare a parte questa fattispecie di contratti di mutuo, al fine di mantenere inalterata la protezione alle fasce più socialmente esposte come previsto dal decreto legislativo 104 del 1996.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha continuato a svolgere attività propedeutiche al recupero del ritardo registrato ed accumulatosi durante la fase d'avvio dell'operazione, anche attraverso i incontri settimanali svolti con i responsabili centrali del patrimonio immobiliare degli Enti Gestori, dell'Agenzia del territorio, del Notariato e del Consorzio G1, nonché di KPMG in qualità di Amministratore del Programma, al fine di individuare di volta in volta gli interventi correttivi da apportare alle modalità di gestione.

L'emanazione del secondo decreto di individuazione degli immobili di pregio, inerente gli edifici dislocati nei centri storici, eccettuata la città di Roma, ha consentito il raggiungimento, per questa fattispecie di cespiti, di un controvalore totale di circa 735 milioni di euro per un totale di 144 edifici. L'Agenzia del Territorio ha già iniziato l'individuazione di ulteriori immobili di pregio dislocati nelle cosiddette "zone di pregio"

Risultati Economico finanziari conseguiti

Con l'implementazione delle varie soluzioni durante lo scorso semestre e le favorevoli innovazioni normative introdotte, le varie fasi della procedura per la dismissione hanno registrato, nel corso del secondo semestre del 2003 notevoli miglioramenti.

Il numero di unità immobiliari identificate alla fine di dicembre 2003 ha rappresentato il 66% del totale da identificare per un totale di oltre 41.000 unità. Gli Enti gestori, sotto questo aspetto, hanno continuato a rispettare gli impegni contrattuali assunti.

Il rapporto tra i fascicoli immobiliari avviati alla lavorazione ed i fascicoli completati per l'offerta agli inquilini durante il semestre è stato pari all'85%. Al termine del mese di dicembre i fascicoli completati complessivamente da tutti gli Enti gestori corrispondevano a oltre 27.000 unità principali pari al 43% del portafoglio totale, con un valore complessivo, al netto degli sconti ai conduttori, pari a 4,92 miliardi di Euro. Per quanto riguarda il tempo medio di completamento dei fascicoli da parte degli Enti gestori si evidenzia un miglioramento, da una media di 87 giorni necessari per la lista di giugno si è passati ad una media di 71 giorni per la lista di novembre; il tempo medio complessivo, tuttavia, rimane al di sopra degli 80 giorni contrattualmente previsti ad eccezione di IPOST e Stato Italiano.

La fase successiva, quella dell'invio delle lettere d'offerta ai conduttori, ha registrato un deciso miglioramento. Alla fine di dicembre 2003 sono state complessivamente inviate 15.400 lettere ai conduttori di unità residenziali che rappresentano il 31% di tutte le unità immobiliari occupate. Nel secondo semestre del 2003 sono state inviate più di 9.000 lettere ed in particolare oltre 5.000 durante l'ultimo trimestre dell'anno. Di queste, circa 6.600 sono già state accettate dai rispettivi conduttori.

Al termine del quarto trimestre 2003, si erano concluse vendite per 6.500 unità residenziali (di cui per circa 6.340 è stata venduta la piena proprietà e per le restanti 160 il solo usufrutto) per un controvalore pari a 556 milioni di Euro. Il 97% degli incassi da vendite del semestre proviene da unità residenziali vendute ai conduttori (incassi pari a 540 milioni di Euro), a fronte di vendite all'asta di unità libere o inopiate per complessivi 15,7 milioni di Euro con un picco, di poco superiore agli 8 milioni di Euro, nel mese di novembre 2003.

I ricavi mensili dalla vendita di unità residenziali hanno registrato un sostanziale miglioramento rispetto al semestre precedente passando dai 16,7 milioni di Euro incassati a giugno fino ai 154 milioni di Euro incassati ad ottobre, il mese con i maggiori incassi, ed attestandosi ad una media pari a circa 90 milioni di Euro.

Per quanto riguarda la vendita di unità immobiliari non residenziali, alla fine dell'anno 2003, erano state vendute o esercitato il relativo diritto di opzione su circa 330 unità immobiliari. In particolare 291 unità erano state opzionate dai rispettivi conduttori (87%) mentre le restanti erano state vendute in asta. Gli incassi complessivi fin'ora ottenuti per questa tipologia di immobili ammontano a 7,9 milioni di Euro. Nelle vendite ai conduttori, nel 90% dei casi non è ancora stato formalizzato il contratto di vendita e non è quindi stato ancora incassato il relativo prezzo, pari a circa 34,6 milioni di Euro. Anche nelle vendite in asta, al 31 dicembre 2003, solo il 30% dei rogiti sono stati completati ed altri 9 milioni di Euro circa devono quindi ancora essere incassati. Gli incassi derivanti dai canoni d'affitto sono rimasti stabili e sono stati, complessivamente pari a 87 milioni di Euro.

Gli incassi totali cumulati, al netto delle commissioni pagate ai vari gestori delle vendite (complessivamente pari a 2,38 milioni di Euro), per il veicolo di cartolarizzazione risultano (dall'inizio dell'operazione) pari a 693,4 milioni di Euro. Gli incassi al termine di dicembre erano quindi pari al 36% di quanto atteso nel trimestre e pari al 26% di quanto complessivamente atteso entro la fine del 2003.

A seguito della notifica di ritardo inviata dall' Amministratore del Programma, è evidente dai dati illustrati l'impegno dedicato dagli enti gestori e dagli altri attori del processo al rapido recupero del business plan

sottoscritto nei contratti che le varie parti hanno assunto con la collaborazione ed il costante monitoraggio dei tecnici del Tesoro. I recuperi ottenuti danno chiari segnali di miglioramento.

Percentuale di completamento degli obiettivi mensili relativi al piano di vendita			
Dati mensili	INPDAP	INPDAI	INPS
Fino a giugno 2003	3%	0%	0%
Luglio/agosto 2003	52%	0%	48%
Settembre 2003	118%	22%	81%
Ottobre 2003	73%	33%	37%
Novembre 2003	69%	4%	47%
Dicembre 2003	69%	16%	13%

A conferma di quanto illustrato, le Agenzie di Rating Moody's e Fitch hanno pubblicato, a seguito del Rapporto agli Investitori relativo al quarto trimestre del 2003, una analisi relativa a SCIP2 nella quale evidenziano i progressi compiuti ed i ritardi non ancora recuperati confermando le valutazioni di massima affidabilità dell'operazione assegnate al lancio.

I Rapporti agli Investitori relativi alle operazioni SCIP 1 e SCIP 2 possono essere scaricati nelle versioni italiana ed inglese al seguente indirizzo internet:

<http://www.dt.tesoro.it/Aree-Docum/Dismission/Cartolariz/Scip-2/index.htm>