

SENATO DELLA REPUBBLICA

XIV LEGISLATURA

Doc. CL
n. 1

RELAZIONE

SUI RISULTATI OTTENUTI IN CONSEGUENZA
DELL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE IN
MATERIA DI DISMISSIONI DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE DELLO STATO

(Anno 2000)

(Articolo 3, comma 96, della legge 23 dicembre 1996, n. 662)

Presentata dal Ministro dell'economia e delle finanze

(TREMONTI)

Comunicata alla Presidenza il 13 dicembre 2001

1. RIFERIMENTO NORMATIVO E AMBITO DELLA RELAZIONE.

Ai sensi dell'art.3, comma 96, della legge 23 dicembre 1996, n.662, "il Ministro del Tesoro presenta annualmente al Parlamento una relazione, che illustra i risultati ottenuti in conseguenza dell'applicazione dei commi da 86 a 95" della stessa legge. Analoga relazione deve essere presentata ai sensi dell'art.19, comma 10, della legge 23 dicembre 1998, n.448.

La relazione seguente riporta le attività intraprese dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica, nel corso dell'anno 2000 in attuazione delle leggi nn.662/1996 e 448/1998. e successive integrazioni e modificazioni.

2. ATTIVITA' NECESSARIE PER REALIZZARE LE OPERAZIONI SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DA INSERIRE NELLA LEGGE FINANZIARIA DEL 2000.

L'attività del Tesoro si è svolta su tre diverse direttrici:

- 1) Vendita degli immobili dello Stato;
- 2) Monitoraggio sulla vendita degli immobili degli Enti previdenziali;
- 3) Monitoraggio sullo stato di avanzamento del collocamento del primo fondo pubblico "Fondo ALPHA".

Per quanto attiene al primo punto si è provveduto ad emanare il Decreto interministeriale 27 marzo 2000, che ha individuato gli immobili da cedere.

Successivamente è stata espletata la selezione competitiva per individuare il consulente immobiliare necessario per predisporre la due diligence sugli immobili facenti parte del complesso del "Foro Italicco", per i quali è stata decisa la vendita separata, dagli altri immobili, nonché per determinare il valore di mercato degli stessi.

Per la cessione di suddetti immobili appartenenti al Foro Italicco sono stati individuati, altresì, attraverso una selezione competitiva, il consulente legale e, attraverso una gara europea, il consulente finanziario, incaricato di gestire il processo di vendita.

Sono stati intrattenuti, inoltre, stretti contatti con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali per ottenere la necessaria autorizzazione alla vendita per tutti gli immobili vincolati, nonché con il Comune di Roma ed il Ministero delle Finanze.

Sono state quindi svolte tutte le attività necessarie ad avviare il processo di vendita degli immobili suddetti, volte, in primo luogo, al reperimento o ricostruzione della documentazione necessaria per potere realizzare le vendite.

Da ultimo si è provveduto, attraverso gara europea, all'affidamento del servizio di assistenza e consulenza per l'operazione di dismissione dei rimanenti immobili dello Stato.

Per quanto riguarda il secondo punto, il programma di dismissione degli immobili è regolamentato da due normative:

la legge n.140/1997 per il programma straordinario e la legge n.104/1996 per il programma ordinario.

Nel primo caso la legge prevede più fasi di attuazione: nella prima gli immobili vengono posti in vendita singolarmente, nelle successive essi dovranno essere aggregati per la vendita in uno o più pacchetti.

Il ruolo del Tesoro è stato quello di monitorare l'esecuzione del programma e di collaborare con il Ministero del Lavoro nell'impostazione e realizzazione dello stesso. Il programma di fatto è gestito dall'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali; detto Organo fa capo al Ministero del Lavoro.

Nel febbraio, superati alcuni ricorsi presentati contro la selezione del consulente per la realizzazione del programma, il Ministero del Lavoro ha firmato il contratto di consulenza con gli advisors, che hanno così iniziato la loro attività di due diligence per determinare il valore base d'asta di ogni singolo immobile.

La prima asta ha avuto luogo il 13 marzo 2001.

Il programma ordinario, gestito dal Ministero del Lavoro per il tramite del sopracitato Osservatorio prevede che gli Enti previdenziali vendano almeno il 25% del proprio patrimonio immobiliare. Esso riguarda immobili residenziali che vengono ceduti agli inquilini a condizioni estremamente vantaggiose (sconto del 30% del valore commerciale che può arrivare al 40,5% del valore nel caso di vendita dell'intero stabile) prevedendo inoltre per gli inquilini al di sotto di particolari fasce di reddito la concessione di mutui agevolati (al riguardo gli Enti hanno stipulato con le banche apposite convenzioni). Nel corso dell'anno 2000 si sono effettuate vendite per circa 210 miliardi di lire.

3. FONDO IMMOBILIARE INPDAP

Il fondo Alpha, costituito dalla società Fondi Immobiliari Italiani SGR S.p.A. (FIMIT) è stato costituito ai sensi del comma 91 dell'art.3 della legge n.662/1996, con l'apporto al Fondo di 27 immobili dell'INPDAP per un valore di circa 500 miliardi.

Nel dicembre 2000, dopo il perfezionamento della normativa di riferimento, emanata in attuazione del Testo Unico di Finanza, con la sottoscrizione dell'asta di conferimento, è stata data attuazione al progetto.

La Fimit sembra orientata ad effettuare il collocamento delle quote del Fondo nel primo semestre 2002, una volta sanate le problematiche della precedente gestione immobiliare da parte dell'INPDAP, in modo da garantire il successo del collocamento.