

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XVI LEGISLATURA —————

Doc. CL
n. 3

RELAZIONE

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

(Primo semestre 2009)

*(Articolo 2, comma 1, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con
modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e ai sensi dell'articolo 1, comma 4,
del decreto-legge 23 febbraio 2004, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge
23 aprile 2004, n. 104)*

Presentata dal Ministro dell'economia e delle finanze

(TREMONTI)

—————
Comunicata alla Presidenza il 4 maggio 2010
—————

Relazione sulle operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare pubblico

Primo semestre 2009

(Art. 2, co. 1, D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 410/2001)

(Art. 1, co. 4, D.L. n. 41/2004, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 104/2004)

Premessa

I dati e le informazioni riportate nella presente Relazione hanno come fonti principali: i) le comunicazioni trimestrali di SCIP s.r.l. agli investitori (“*Investor Report*”), pubblicate sul sito del Ministero dell’economia e delle finanze, predisposte dall’Amministratore del programma della SCIP, sulla base delle informazioni ricevute dai gestori del patrimonio immobiliare; ii) le valutazioni, operate dall’Agenzia del territorio, dei portafogli residui delle due operazioni di cartolarizzazione, denominate SCIP1 e SCIP2, trasferiti ai soggetti originariamente proprietari.

La Relazione tiene conto dell’emanazione del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14, che, all’art. 43-bis, contiene disposizioni in materia di “Interventi nelle operazioni di cartolarizzazione di immobili pubblici”. In particolare, la norma dispone la liquidazione dei patrimoni separati relativi alle due operazioni di cartolarizzazione e della società, e prevede il trasferimento, ai soggetti originariamente proprietari, alla data del 1° marzo 2009, degli immobili invenduti di proprietà della SCIP s.r.l.

Ai sensi dell’art. 1, comma 4 del decreto legge 23 febbraio 2004, n. 41, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 aprile 2004, n. 104, non sono stati venduti immobili dello Stato.

Prima operazione di cartolarizzazione: SCIP 1

L’operazione

L’operazione ha preso avvio con l’emanazione del decreto 30 novembre 2001, del Ministro dell’economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, che, fra l’altro, ha disposto il trasferimento dei beni di proprietà degli enti previdenziali (ENPALS, INAIL, INPDAL, INPDAP, INPS, IPOST, IPSEMA) alla SCIP s.r.l., per complessive 27.512 unità immobiliari, di cui 27.250 ad uso residenziale (relative al Piano Ordinario di Cessione - POC) e 262 edifici “cielo-terra” ad uso commerciale (relativi al Piano Straordinario di Cessione - PSC), per un controvalore, rispettivamente, di ca. 3.543 milioni di euro e di ca. 1.556 milioni di euro.

Con successivo decreto 18 dicembre 2001, del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, si è disciplinato:

- l'emissione di due classi di titoli con importi, scadenze e *rating* differenti, per un importo complessivo nominale di ca. 2.300 milioni di euro;
- l'accensione dei conti di tesoreria vincolati intestati ai singoli enti, su cui versare l'incasso derivante dal prezzo iniziale di trasferimento;
- le procedure di vendita dei beni, con riferimento al portafoglio residenziale POC e al portafoglio ad uso commerciale PSC;
- la corresponsione del prezzo iniziale, per un importo di 1.994.448.582 euro, accreditato al bilancio dello Stato (capo X, cap. 4057) e, successivamente, versato sui conti di tesoreria intestati agli enti cedenti, in proporzione all'entità di portafoglio apportato da ciascun ente (successivamente, al raggiungimento degli obiettivi di vendita, sono stati corrisposti, sempre a titolo di prezzo iniziale, ulteriori 200.000.000 euro).

Il rimborso dei titoli emessi dalla SCIP s.r.l., per la prima operazione di cartolarizzazione, è stato completato, nel rispetto della tempistica prevista, nel dicembre 2003.

Risultati economico-finanziari del primo bimestre 2009

Si fa riferimento alle sole vendite di immobili effettuate nel primo bimestre 2009, in quanto, come già evidenziato, l'entrata in vigore dell'art. 43-bis del D.L. n. 207/2008, ha disposto il trasferimento degli immobili ai soggetti originariamente proprietari, a far data dal 1° marzo 2009.

In particolare, sulla base delle informazioni sin qui comunicate da parte degli enti, sono state vendute n. 47 unità principali ad uso residenziale, per un controvalore di ca. 7,6 milioni di euro, sia mediante il procedimento d'offerta in asta di unità principali non optate, sia attraverso il procedimento di offerta in opzione ai conduttori.

Alla data del 27 febbraio 2009, il saldo del conto corrente di tesoreria, al netto delle spese sostenute dalla SCIP s.r.l., risultava pari a 1.426.909.571,37 euro. Successivamente, il conto è stato alimentato da ulteriori incassi, a causa dello sfasamento temporale tra la data di vendita e l'effettivo incasso.

Portafoglio residuo al 28 febbraio 2009

Come previsto dall'art. 43-bis, comma 4, del D.L. n. 207/2008, l'Agenzia del territorio ha proceduto alla valutazione, ai valori del 1° gennaio 2009, del portafoglio residuo SCIP1 e SCIP2, ritrasferito dalla SCIP s.r.l. ai soggetti originariamente proprietari.

Al portafoglio SCIP1, composto da 2.299 unità immobiliari, è stato attribuito un valore prudenziale pari a 250.812.765 euro, che tiene conto degli sconti e dei coefficienti di abbattimento previsti dalla legge, nonché, dei presumibili effetti sul processo di vendita della crisi economica e del mercato immobiliare.

In particolare, al settore residenziale è stato attribuito il valore di 120.256.972 euro, relativo a 1.997 unità immobiliari, delle quali 55 non valorizzate dall’Agenzia del territorio per mancanza di informazioni che ne consentissero la valutazione. Al settore non residenziale, il valore di 130.555.793 euro, relativo a 302 beni immobili (di cui, 75.962.736 euro, corrispondenti a 127 beni, riguardanti l’ex consorzio G6).

La parte preponderante del portafoglio è relativa all’INPDAI (44,5%), all’INPDAP (38,3%) e all’INAIL (12,8%).

Quanto allo stato del processo di vendita della parte residenziale, la gran parte delle suddette 1.997 unità risulta “optata” (1.332 unità); seguono, poi, quelle “libere” (416 unità) e quelle “inoptate” (140 unità). Relativamente alla parte non residenziale, delle 175 unità non afferenti all’ex consorzio G6, 68 risultano “inoptate”, 66 “libere” e 32 “optate”.

Seconda operazione di cartolarizzazione: SCIP 2

L’operazione

L’operazione ha preso avvio con l’emanazione del decreto 21 novembre 2002 del Ministro dell’economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, che ha disposto il trasferimento dei beni di proprietà degli enti previdenziali (ENPALS, INAIL, INPDAI, INPDAP, INPS, IPOST, IPSEMA) e dello Stato alla SCIP s.r.l. per complessive 62.880 unità immobiliari, di cui 53.241 ad uso residenziale e 9.639 ad uso commerciale, per un controvalore complessivo di ca. 7.797 milioni di euro.

Il suddetto decreto ministeriale, inoltre, ha disciplinato:

- l’emissione di cinque classi di titoli con importi, scadenze e *rating* differenti, per un importo complessivo nominale di 6.637 milioni di euro;
- la corresponsione del prezzo iniziale di trasferimento, agli enti previdenziali ed allo Stato, per un importo pari a 6.627.552.985 euro, accreditato al bilancio dello Stato e successivamente versato sui conti di tesoreria intestati ai soggetti cedenti, in proporzione all’entità del portafoglio apportato da ciascuno.

Inoltre, con separato decreto 21 novembre 2002 del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, sono state disciplinate le modalità e procedure di vendita dei beni da parte dei soggetti originariamente proprietari, per quanto riguarda i beni ad uso residenziale, e da parte di apposito consorzio in relazione ai beni ad uso commerciale.

E' opportuno evidenziare che l'operazione SCIP2, a differenza di SCIP1, è stata realizzata su immobili per i quali le attività propedeutiche alla vendita dovevano essere ancora avviate.

Nel corso dell'operazione, con la legge 24 dicembre 2003, n. 350 (art. 3, comma 134), è stata inoltre introdotta l'applicazione di coefficienti di abbattimento sul prezzo d'offerta degli immobili, al fine di vendere le unità residenziali, non di pregio, ai prezzi del 31 ottobre 2001, a quanti avessero espresso la volontà di acquisto entro tale data.

Al fine di dare applicazione all'art. 3, comma 134 della L. n. 350/2003, è stato emanato il D.L. n. 41/2004, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 104/2004, intervenuto per definire le modalità applicative dei coefficienti di abbattimento. Tale norma, inoltre, ha trovato applicazione anche per coloro che avessero acquistato prima dell'entrata in vigore del summenzionato decreto legge, prevedendo il rimborso del maggior prezzo pagato.

L'introduzione della suddetta normativa, quindi, con riferimento all'operazione SCIP1 e SCIP2, ha richiesto un rimborso, per le vendite effettuate in precedenza, pari complessivamente a ca 142 milioni di euro, cui si è fatto fronte con i proventi acquisiti dalle vendite di ulteriori immobili dello Stato. Rispetto alle vendite effettuate dopo l'introduzione della norma, il minor incasso registrato dalla SCIP s.r.l. sulle due operazioni, al 28 febbraio 2009, è stimato intorno al miliardo di euro.

La ristrutturazione operata nel 2005

A causa del rallentamento delle attività di vendita, determinato anche dalle suddette modifiche normative (che hanno causato il blocco delle alienazioni di immobili residenziali optati, rappresentanti la parte di vendite più cospicua nei primi anni del *business plan* dell'operazione), ed al conseguente sfasamento rispetto al *business plan*, nel primo semestre del 2005 è stata avviata la ristrutturazione finanziaria dell'operazione SCIP2.

La ristrutturazione ha previsto l'emissione di nuovi titoli, aventi scadenze attese tra il 2006 ed il 2009 (scadenze legali tra il 2013 e il 2025). La liquidità così generata ha consentito, da un lato, il rimborso, nell'aprile 2005, di una parte dei titoli emessi nel 2002, e, dall'altro, l'iniezione di nuova liquidità nel conto di tesoreria della SCIP s.r.l., per fronteggiare il rimborso dei titoli emessi nel 2002, ancora in circolazione.

Nei trimestri successivi alla ristrutturazione del 2005, come anche indicato dai *report* trimestrali agli investitori (“*Investor Report*”), divulgati dalla SCIP s.r.l., è apparso evidente che l’operazione non era in grado di generare i flussi di cassa previsti dal *business plan* predisposto nel 2005 e necessari per il rimborso del debito residuo.

Al 31 dicembre 2008, le vendite complessive erano inferiori del 33,5%, rispetto a quanto necessario a rimborsare il debito, secondo le previsioni del *business plan*. In tale contesto, il persistente sfasamento dei flussi di vendita, ulteriormente reso critico dalla crisi del mercato immobiliare, avrebbe comportato l’impossibilità di rispettare la scadenza prevista (27 aprile 2009) per il rimborso dei finanziamenti contratti da SCIP s.r.l. per complessivi 800 milioni di euro garantiti dallo Stato, subordinati al rimborso dei titoli, con la conseguente escussione della garanzia stessa.

La SCIP s.r.l., pertanto, nel mese di giugno 2008, ha deciso di avviare una nuova ristrutturazione dell’operazione SCIP2, incentrata su: un’analisi approfondita del portafoglio residuo, l’individuazione delle cause del rallentamento delle vendite e di eventuali proposte di modifiche procedurali da implementare, nonché, la definizione di una possibile ristrutturazione finanziaria.

Nel gennaio 2009 dall’analisi svolta è emersa l’estrema difficoltà ed onerosità delle possibili soluzioni di ristrutturazione finanziaria, anche alla luce della complessa e delicata crisi del mercato finanziario e immobiliare.

L’art. 43-bis del decreto legge 207/2008

Il 28 febbraio 2009 è stata pubblicata nella G.U. la legge 27 febbraio 2009, n. 14, di conversione del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207, contenente, all’art. 43-bis, disposizioni in materia di “Interventi nelle operazioni di cartolarizzazione di immobili pubblici”.

Tale norma prevede la liquidazione delle due operazioni e il trasferimento, ai soggetti originariamente proprietari, degli immobili ancora non venduti di proprietà della SCIP s.r.l..

In particolare, ai sensi del comma 4 dell’art. 43-bis predetto, l’Agenzia del territorio ha inviato alla SCIP s.r.l. apposite relazioni, con la valutazione dei due portafogli, fornendo anche il valore per ciascun singolo cespite.

Da tali relazioni emerge che il valore complessivo del portafoglio residuo SCIP1 è pari a 250.812.765 euro, mentre, quello del portafoglio residuo SCIP2, è pari a 2.175.339.457 euro. Tale valore tiene conto dell’applicazione degli sconti previsti dalla L. n. 410/2001, nonché dei coefficienti di abbattimento introdotti dalla L. n. 104/2004.

L’art. 43-bis, inoltre, dispone che, per il trasferimento del portafoglio residuo relativo alla operazione SCIP1 ai soggetti originariamente proprietari, non è previsto il versamento di alcun

corrispettivo; diversamente, con riferimento a SCIP2, è previsto il versamento di un corrispettivo a copertura delle passività della SCIP s.r.l., al netto delle disponibilità liquide.

In particolare, a fronte di un valore di portafoglio pari a 2.426.152.222 euro, l'importo complessivo corrisposto alla SCIP s.r.l. è pari 1.726.323.389 euro.

L'adozione del suddetto art. 43-bis, oltre ad evitare l'escussione della garanzia dello Stato di cui sopra, ha permesso di fronteggiare una pluralità di criticità connesse alle operazioni di cartolarizzazioni, alcune delle quali emerse dalla *due diligence* immobiliare conclusa a gennaio 2009. In tal senso, il comma 12 dell'art. 43-bis ha previsto la possibilità, per i soggetti originariamente proprietari, di modificare le procedure di vendita degli immobili, al fine di rendere più efficiente il processo, e di promuovere la definizione del contenzioso con soluzioni transattive o di bonario componimento.

Risultati economico-finanziari del primo bimestre 2009

Analogamente all'operazione SCIP1, si fa riferimento alle sole vendite di immobili effettuate nel primo bimestre 2009.

Per quanto riguarda i risultati economici dell'operazione, gli incassi cumulati nel bimestre di riferimento ammontano a 104,6 milioni di euro, relativi alla vendita di 606 unità, a cui si aggiungono 6,4 milioni rivenienti dai canoni di locazione.

In particolare, sono state vendute attraverso il meccanismo dell'esercizio d'opzione da parte degli aventi diritto:

- a) n. 409 unità principali, ad uso residenziale, per un controvalore di ca. 35 milioni di euro;
- b) n. 19 unità ad uso diverso, per un controvalore di ca. 41 milioni di euro.

Inoltre sono state alienate mediante procedura d'asta:

- a) n. 84 unità principali, ad uso residenziale, per un controvalore di ca. 14 milioni di euro;
- b) n. 94 unità principali, ad uso diverso, per un controvalore di ca. 15 milioni di euro.

Al 27 febbraio 2009, il saldo del conto corrente di tesoreria risultava pari a 96.019.282,97 euro. Successivamente, il conto è stato alimentato da ulteriori incassi, a causa dello sfasamento temporale tra la data di vendita e l'effettivo incasso.

Inoltre, come già evidenziato, tutti i titoli in circolazione e i prestiti garantiti dallo Stato sono stati rimborsati il 27 aprile 2009.

Infine, gli incassi attesi cumulati relativi alle vendite, nel bimestre di riferimento, in base al *business plan*, ammontano a 133 milioni di euro, con uno scostamento, rispetto alle vendite effettive, pari a - 21,6%.

Portafoglio residuo al 28 febbraio 2009

Relativamente all'operazione SCIP2, in base alle valutazioni operate dall'Agenzia del territorio, al portafoglio composto da 24.823 unità immobiliari tra principali e secondarie è stato attribuito un valore prudenziale pari a 2.175.339.459 euro, che tiene conto degli sconti e dei coefficienti di abbattimento previsti dalla legge, nonché, dei presumibili effetti sul processo di vendita della crisi economica e del mercato immobiliare.

In particolare, alla componente residenziale del portafoglio, che comprende 20.389 unità immobiliari, è stato attribuito il valore di 1.514.003.915 euro; di tali unità 1.876 non sono state valorizzate dall'Agenzia del territorio, per mancanza di informazioni che ne consentissero la valutazione. Al settore non residenziale, è stato attribuito il valore di 661.335.544 euro; esso comprende 4.434 unità immobiliari, delle quali 810 non sono state valorizzate in mancanza di informazioni che ne consentissero l'identificazione univoca ed ulteriori 107 non considerate in quanto relative ad immobili già venduti o duplicazioni di altri immobili.

La parte preponderante del portafoglio è relativa all'INPDAI (47,7%), all'INPDAP (29,7%) e all'INAIL (14,3%).

Quanto allo stato del processo di vendita della componente residenziale, la gran parte delle suddette 20.389 unità, risulta "optata" (12.790), seguono, poi, quelle "in corso di vendita" (6.277 unità) e quelle "invendute all'asta" (1.265 unità).

