

ATTI PARLAMENTARI

XV LEGISLATURA

---

# CAMERA DEI DEPUTATI

---

Doc. **CL**  
n. **4**

## RELAZIONE

### SUI RISULTATI ECONOMICO-FINANZIARI OTTENUTI IN CONSEGUENZA DELL'AP- PLICAZIONE DELLA LEGGE IN MATERIA DI DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMOBI- LIARE DELLO STATO E DEGLI ENTI PREVI- DENZIALI PUBBLICI

(Secondo semestre 2007)

*(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 24 aprile 2004, n. 104)*

*Presentata dal Ministro dell'economia e delle finanze*

**(PADOA SCHIOPPA)**

---

*Trasmessa alla Presidenza il 6 marzo 2008*

---

PAGINA BIANCA

**RELAZIONE AL PARLAMENTO****OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DEI PROVENTI DELLA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO****SECONDO SEMESTRE 2007****PREMESSA**

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge 23 novembre 2001, n. 410, nonché ai sensi del comma 4 dell'art. 1 della Legge n. 104/2004, il Ministro dell'Economia e delle Finanze riferisce al Parlamento ogni sei mesi, a decorrere dalla data di costituzione della società di cui al medesimo comma, sui risultati economico-finanziari conseguiti dalle operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio pubblico.

**SCIP 2**

Nel corso del secondo semestre del 2007, la performance dell'operazione ha registrato un ulteriore miglioramento rispetto all'andamento verificatosi nel corrispondente periodo del 2006; in particolare, il periodo luglio/settembre ha registrato un maggior numero di unità vendute e pertanto un incasso più elevato rispetto al trimestre conclusivo dell'anno (ottobre/dicembre). Il procedimento di vendita, costruito in linea con gli adempimenti a carico degli enti gestori, è proseguito secondo le tempistiche del *business plan*, ma, per contro, il minor numero e la qualità di beni ancora oggetto di procedura di vendita restano vincolati a:

- a) contenzioso sul pregio;
- b) qualità del portafoglio oggetto di esercizio di opzione.

Sotto il primo aspetto, va innanzitutto precisato le statistiche in materia di contenzioso restano vincolate ai numeri già illustrati nella precedente Relazione; in buona sostanza, non è stato avviato nuovo contenzioso, ma i ricorsi pendenti ancora restano in fase di giudizio

interlocutoria, tranne sporadici casi di sentenze passate in giudicato, in occasione delle quali gli enti hanno provveduto a perfezionare il procedimento di offerta e vendita dei beni.

Comunque, stante la lentezza della conclusione definitiva dei giudizi, cresce la spontanea richiesta da parte dei conduttori di addivenire alla fase di vendita con espressa rinuncia al procedimento in corso.

In relazione al punto sub b), occorre precisare che i beni dislocati nei maggiori centri urbani, e quindi a più alto valore commerciale, sono stati quasi totalmente alienati; pertanto le vendite ora sono concentrate sulle piccole province, ove i prezzi di vendita scaturiscono da valutazioni oggettivamente basate sui prezzi di quel mercato di riferimento, inferiori rispetto ai grandi centri urbani.

Sulla base di tali considerazioni è derivato l'abbassamento del rating da parte di Fitch riferito alla Serie B2, dell'importo nominale di 475 milioni di euro. In particolare l'Agenzia, partendo dall'analisi del valore complessivo del portafoglio residuo, ottenuto un prezzo medio di vendita, lo ha considerato inferiore al prezzo medio applicato all'intero portafoglio al momento della ristrutturazione dell'operazione. L'analisi condotta al fine di dare informazioni puntuali alle Agenzie di Rating ha rivelato che, ad esempio, il prezzo medio di vendita registrato in una città metropolitana quale Roma è cresciuto fino ad un importo di circa 114mila euro (contro i 99mila euro registrati mediamente nel periodo 2005-2006); a partire dal 2007, le unità dislocate in grosse aree metropolitane sono calate di numero ed il prezzo medio di vendita è sceso, in quanto le maggiori vendite si sono concentrate in aree più periferiche e, quindi, di minor valore. Infatti – riprendendo l'esempio della città di Roma - nel primo semestre 2007 le unità vendute sono state 1.150, mentre nel secondo semestre ne sono state vendute 637. Posti a confronto tali numeri e valori si può tranquillamente asserire che i beni dislocati nelle più importanti aree metropolitane sono stati quasi tutti venduti.

Sulla base delle informazioni acquisite presso gli enti gestori e l'amministratore del Programma si è effettuata un'analisi sul trend del prezzo medio applicato alle vendite, anche al fine di monitorare la sostenibilità finanziaria del modello utilizzato al momento della ristrutturazione (aprile 2005). A tale data, le scadenze relative a ciascuna Serie di titoli emessi

coincidevano con i valori dei prezzi incassati nel corso del tempo, ad esse pervenendo tramite un prezzo medio che tenesse comunque conto dell'ulteriore abbattimento previsto dalla legge n. 104 del 2004. Tale valore medio - senza tener conto della dislocazione geografica dei beni - si aggirava intorno ai 94.000 euro per ciascuna unità principale. La serie storica ricostruita indica:

- trimestre ottobre/dicembre 2006: un valore medio pari a circa 85.000 euro, calcolato su 2.005 unità principali vendute;
- trimestre gennaio/marzo 2007: un valore medio pari a circa 112.500 euro, calcolato su 1.248 unità principali vendute;
- trimestre aprile/giugno 2007: un valore medio di circa 100.000 euro, calcolato su 1.387 unità principali vendute.

Il portafoglio residuo, ovvero ancora da alienare a fine dicembre 2007 ammonta a 18.572 unità principali, ed è così composto:

- unità residenziali locate: 13.595;
- unità ad uso diverso locate: 2.810
- unità residenziali libere: 1.198;
- unità ad uso diverso libere: 969.

Il valore complessivo del portafoglio ancora da alienare è pari a circa 2.987 milioni di euro, senza tener conto che, nel caso di beni liberi posti in asta, questi potrebbero essere alienati ad un valore maggiore per effetto dei rialzi che usualmente nel caso di aste si registrano.

**Il fenomeno dell'occupazione abusiva ha rallentato il meccanismo delle aste destinate all'alienazione degli immobili liberi, rallentando la pubblicazione degli avvisi soprattutto in relazione ad aree geografiche ad alta tensione sociale e densità di "senza tetto".**

**Gli enti - in particolare l'INPDAP - che hanno in gestione beni la cui qualità si presta a tale interesse, hanno fronteggiato tale emergenza attraverso gli strumenti di**

**conciliazione che il contratto di gestione, stipulato dagli enti con la proprietà, consente, soprattutto al fine di rispondere alla doppia esigenza di rispetto del contratto e di soddisfazione delle richieste da parte degli enti ed istituzioni interessati alla soluzione dell'emergenza abitativa.**

#### **Applicazione del comma 3, art. 1, della legge n. 104 /2004**

Le procedure di rimborso, basate sul criterio della trasparenza e della celerità, sono state disciplinate dal provvedimento emanato il 20 aprile 2005 (e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 3 giugno, n. 127). Il decreto prevede che gli Enti gestori delle vendite, sulla base della documentazione in proprio possesso, inviino una comunicazione ai soggetti aventi diritto al rimborso, ai sensi di quanto disciplinato dalla legge n. 104/2004, la quale riporta il calcolo effettuato, evidenziando il coefficiente di abbattimento utilizzato per quantificare l'importo spettante quale rimborso. L'avente diritto compila la scheda di autocertificazione, allegata al decreto del 20 aprile, confermando altresì di essere ancora in possesso dell'immobile acquistato.

A partire dal mese di giugno 2005, gli Enti hanno avviato le procedure di rimborso che, come disposto dal decreto 20 aprile 2005, avrebbero dovuto completarsi entro dicembre 2005. In realtà, dette procedure sono poi state effettivamente completate nel corso del 2006, così come le attività di stralcio afferenti i procedimenti di rimborso.

Rispetto allo stanziamento effettuato dallo Stato, pari a 182 milioni di euro, l'effettivo esborso è stato pari ad euro 142.233.562, di cui euro 112.349.827,62 a fronte di vendite di immobili del portafoglio SCIP 2 ed euro 29.883.744,86 in relazione al portafoglio SCIP 1.

Il minor incasso introitato dalla SCIP srl per effetto di tale norma, al 30 settembre 2007, risultava essere pari a euro 679.965.267, importo cumulato a partire dalle prime vendite per le quali è stata applicata la legge n. 104/2004 (ultimo trimestre 2004). Il totale dei beni alienati in vigenza della norma in questione alla data di fine settembre è pari a 27.691 unità principali.

### **Risultati economico-finanziari conseguiti**

La seconda fase che si analizza è riferita alla performance finanziaria registrata dall'operazione.

Gli incassi cumulati nel semestre di riferimento ammontano a 474 milioni di euro, di cui 32 milioni rivenienti dagli affitti; si segnala che quest'ultimo incasso è ulteriormente in diminuzione (37 milioni registrati nel semestre precedente) per effetto del processo di alienazione dei beni.

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

- a) 3.399 unità principali, ad uso residenziale, per un controvalore di 248 milioni di euro;
- b) 82 unità ad uso diverso, per un controvalore di 45 milioni di euro.

Sono inoltre proseguite le vendite mediante procedura d'asta con i seguenti risultati:

- a) 647 unità principali ad uso residenziale per un controvalore di 101 milioni di euro;
- b) 73 unità principali ad uso diverso, per un controvalore di 60 milioni di euro.

L'importo cumulato dei proventi rivenienti dalle vendite a partire dalla data della ristrutturazione dell'operazione (aprile 2005) è pari a 3.257 milioni di euro, cui vanno aggiunti 1.690 milioni di euro incassati a partire dall'avvio delle vendite – anno 2003 - fino alla data di aprile 2005.

Si ricorda, infatti, che in applicazione della legge n. 104/2004, ai conduttori aventi diritto sono stati venduti beni il cui prezzo di acquisto, quale prezzo di mercato determinato ai sensi del comma 7, art. 3 della legge n. 410/2001, è scontato del 30% (riconosciuto per la vendita individuale), maggiorato del 15% (riconosciuto in caso di vendita mediante mandato collettivo), maggiorato altresì degli ulteriori coefficienti di abbattimento calcolati con le modalità descritte dalla citata legge n. 104/2004, ovvero con la riconciliazione ai prezzi di mercato dell'ottobre del 2001.

Le unità vendute in virtù di tale norma sono state 27.691, con un minor incasso rispetto al previsto di 679 milioni di euro e con una media di abbattimento complessivo di circa il 46% del prezzo a valore di mercato (sconti di legge inclusi).

Sotto il profilo del completamento delle attività propedeutiche alla vendita si sono registrati i seguenti numeri:

- a) completamento dei fascicoli immobiliari: 220;
- b) numero di lettere d'offerta inviate: 1.760, di cui sono già state completate le procedure di vendita per 180.

Rispetto ai precedenti dati, relativi al semestre in esame, rimangono da alienare 478 unità ad uso residenziale (per un controvalore di 33 milioni di euro) e 101 unità ad uso diverso (per un controvalore di 49 milioni di euro) .

In relazione, invece, all'intero portafoglio per il quale sono state già inviate le lettere d'offerta a partire dall'aprile 2005, risultano senza risposta 3.169 unità ad uso residenziale (per un controvalore di 285 milioni di euro) e 468 unità ad uso diverso ( per un controvalore di 275 milioni di euro). Il valore complessivo potenziale di incasso per detti beni, successivamente alla realizzazione degli atti di compravendita, è pari a circa 600 milioni di euro .

Sono proseguite le procedure d'asta per beni sia ad uso residenziale che ad uso diverso per complessive 540 unità principali (di cui 342 residenziali e 162 uso diverso); in particolare, ne sono state aggiudicate 250 ad uso residenziale e 50 ad uso diverso. Il valore già incassato è pari a 30,3 milioni di euro, mentre residuano ancora da incassare circa 17 milioni di euro.

Il portafoglio residuo al 31 dicembre 2007 pari a 18.572 è così composto:

- a) unità principali ad uso residenziale locate: 13.595;
- b) unità ad uso diverso locate: 2810;
- c) unità principali ad uso residenziale libere: 1.198;
- d) unità ad uso diverso libere: 969.

Il controvalore del portafoglio residuo come sopra dettagliato è pari a 2.987 milioni euro di cui:

- i. euro 1.644 milioni in relazione ai beni sub a);



- ii. euro 883 milioni in relazione ai beni sub b)
- iii. euro 203 milioni - quale prezzo base aggregato - in relazione ai beni sub c);
- iv. euro 256 milioni - quale prezzo base aggregato - in relazione ai beni sub d).

Si ricorda infatti che i beni alienati mediante procedure di asta sono quelli liberi e che pertanto vengono offerti con un prezzo base d'asta che è determinato in base alla valutazione di mercato per detto bene.

Al 31 dicembre 2007, l'importo *outstanding* delle ultime due serie di titoli emessi dalla società veicolo al momento della ristrutturazione (aprile 2005) risulta essere pari a :

- 1) 1.373.788.017,22 di euro - Classe A5
- 2) 475.000.000 di euro - Classe C

In particolare, la Classe A5 prevede un piano di rimborso trimestrale, che l'emittente può esercitare a dette scadenze, ove la giacenza di Tesoreria lo consenta. Nel corso del semestre di riferimento sono stati rimborsati in totale 483.564.845,40 euro.

Al 31 dicembre 2007, il saldo del conto corrente di Tesoreria intestato alla SCIP 2 registra un importo pari ad euro 199.575.682,68, al netto dei rimborsi, effettuati a luglio ed ottobre, della quota capitale relativa alla Classe A5, e del pagamento degli oneri sul debito.

### SCIP 1

Nel dicembre 2003 è stato effettuato il rimborso totale dei titoli emessi dalla SCIP nel dicembre 2001, a fronte del pagamento del prezzo di cessione corrisposto agli Enti che avevano ceduto il primo portafoglio immobiliare. Sono proseguite le vendite degli ulteriori immobili residui, mediante il procedimento d'offerta in asta di unità principalmente inoplate, in considerazione del fatto che il processo di offerta in opzione, previsto dalla normativa vigente, si era già concluso nel corso del 2003.

Alla data del 31 dicembre 2007 il saldo di cassa, al netto delle spese sostenute dalla SCIP, risulta pari a 1.304.310.313,43 di euro.