

In data 12 ottobre 2004 è stato siglato un "Protocollo d'intesa tra Ministero delle pari opportunità e l'INAIL" nel quale viene ribadita la realizzazione di asili nido, baby parking e ludoteche con la previsione di un piano per la loro realizzazione.

Nella tabella di seguito riportata vengono indicate gli importi in euro appostati nei bilanci dal 2003 al 2007 per far fronte alle succitate esigenze.

Fondi destinati ad asili ed altre strutture a tutela della famiglia					
2003	2004	2005	2006	2007	TOTALE
15.064.600	19.760.650	11.389.650	22.250.000	27.500.000	95.964.900

Nel 2006 è stato realizzato un asilo nido nella sede INAIL di Roma, Piazzale Pastore e sono stati altresì individuati tre investimenti su base territoriale: nord – centro – sud.

Quello di Milano dovrebbe essere operativo per il prossimo anno mentre con riguardo agli interventi per il Sud, dopo una verifica negativa territoriale su Napoli e Palermo, il progetto d'investimento si è arenato.

Nel far quindi riserva di fornire ulteriori elementi nel prossimo referto, deve osservarsi che rimane tuttora inutilizzato il complessivo importo di euro 95.964.900 come si evince dalla citata tabella.

Si devono quindi ripetere, anche per le iniziative di che trattasi, le censure altre volte sollevate sull'annoso problema della incapacità di spesa nel campo delle realizzazioni immobiliari a causa di una serie di ostacoli che impediscono la realizzazione di iniziative in coerenza con il disegno normativo ed i piani di impiego astrattamente elaborati.

La lettera g) del citato elenco prevede interventi per l'ordine pubblico, che seppure importanti sul piano generale degli interessi pubblici, si discostano, come già detto, dalle finalità istituzionali dell'Ente dirette a privilegiare la tutela del lavoratore.

Si aggiunge che a norma del comma 438 dell'art. 1 della legge finanziaria per il 2007 le finalità di sicurezza pubblica vengono persino

privilegiate rispetto alle altre che possono considerarsi di carattere istituzionale.

Le stesse considerazioni valgono anche per la lettera h) dell'elenco succitato volta a realizzare sul piano generale delle politiche pubbliche, una linea di indirizzo degli investimenti orientati al rafforzamento delle dotazioni infrastrutturali con modalità di project financing.

Il termine va inteso nella corrente accezione terminologica di opere complementari necessarie allo svolgimento di una attività economica (strade, ferrovie, aeroporti, ecc.) senza possibilità di interpretazioni estensive nel senso che la particolare modalità di esecuzione non può essere utilizzata per la realizzazione degli altri interventi previsti dal citato elenco.

Stabilito in tali termini l'ambito di applicazione della citata modalità di realizzazione, ne consegue che l'ipotesi prevista dalla lettera h) dell'elenco, rappresenta un investimento senz'altro utile per la collettività ma del tutto estraneo alle finalità dell'Ente.

Quanto sopra premesso deve aggiungersi che la normativa in materia di investimenti immobiliari, disciplinata nei termini sin qui esposti, è stata ulteriormente modificata dalle leggi n. 266, in data 23 dicembre 2005 (Finanziaria 2006) e 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

La prima, all'art. 1, comma 23 stabilisce che le amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1, comma 2 del decreto legislativo 165/2001 (tra cui rientra l'INAIL) "possono annualmente acquisire immobili per un importo non superiore alla spesa media per gli immobili acquisiti nel precedente triennio" penalizzando oltremodo l'INAIL in relazione all'esiguo volume di spesa per investimenti immobiliari realizzato nel citato triennio per i motivi di cui si dirà appresso.

Il comma 301 della legge da ultimo citata, attribuisce nuovamente al Ministro della salute l'individuazione dei singoli interventi di edilizia sanitaria da realizzare in ciascun anno in relazione alla programmazione sanitaria e regionale.

E' stata quindi ripristinata la situazione vigente sino al 2004 rispetto alla quale già nel precedente referto si osservava che, essendo la scelta effettuata dal medesimo Ministro della salute con proprio decreto, veniva

a mancare il necessario coordinamento con l'INAIL, soprattutto con riguardo alla fase istruttoria, che è quella più delicata e complessa del procedimento di acquisto.

Il citato comma 301 prevede altresì che la realizzazione degli interventi deliberati dall'INAIL sia approvata dal Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro dell'economia e delle Finanze, nel rispetto delle compatibilità degli obiettivi di finanza pubblica assunti con il patto di stabilità e crescita.

Il successivo comma 480 dispone che le Regioni, le Province autonome di Trento e Bolzano, gli enti locali, nonché gli Enti inseriti nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, possono presentare, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore di tale legge, specifici progetti da finanziare anche a valere sulle risorse iscritte nel bilancio dell'INAIL disponibili per investimenti.

Su quest'ultimo punto non risulta siano state avanzate proposte concrete e pertanto si fa riserva di riferire in occasione del prossimo referto.

La citata legge finanziaria 2007 ha inoltre stabilito che fino al 31 dicembre 2009, le disposizioni relative agli investimenti immobiliari, di cui all'articolo 3 della legge 23 dicembre 1992, n. 498 si applicano a tutti gli enti previdenziali e quindi anche all'INAIL.

Come è noto, tale disposizione destina una ulteriore quota non inferiore al 25% dei fondi disponibili, alla realizzazione di immobili destinati ad esigenze delle Università e degli Istituti di ricerca.

Relativamente alle strutture sanitarie, l'Istituto ha provveduto a comunicare al Ministero della salute la propria intenzione di non attivare ulteriori centri riabilitativi da gestire direttamente, in relazione alla normativa in materia di competenze sanitarie dell'Ente ed alle politiche di contenimento della spesa pubblica che richiedono una attenta valutazione del rapporto tra costi e benefici nonché alle limitazioni in materia di assunzione di personale.

Per quanto riguarda, invece, il complesso degli altri investimenti immobiliari il Consiglio di amministrazione, con deliberazione n. 397, in data 30 agosto 2005, ha impegnato l'importo di euro 835.241.000 relativo ai fondi disponibili per il medesimo anno, così suddivisi: euro 227.793.000

per investimenti nel campo sanitario ex lege n. 549/95, euro 227.793.000 per quelli di pubblico interesse ex decreto legislativo n. 104/96 ed euro 379.655.000 in materia di edilizia universitaria ex lege n. 4/99.

Con successiva deliberazione n. 398 in pari data, il Consiglio, tenuto conto del complesso dei fondi disponibili per il triennio 2002/2005, ammontante alla complessiva somma di euro 3.620.940.643 comprensiva delle disponibilità per il 2005 accantonate con la citata deliberazione n. 397, ha approvato un progetto "stralcio" per individuare gli investimenti connotati da particolare densità sociale, in coerenza con le indicazioni formulate con il citato decreto ministeriale in data 24 marzo 2005.

Venivano individuate 23 iniziative così come proposto dal Direttore generale, cui se ne aggiungevano altre quattro e si faceva riserva di procedere entro il 28 febbraio 2006 al completamento del piano medesimo, nel quale si prevedeva di includere tre campus universitari secondo la richiesta avanzata dal Comune di Roma che, per la sua rilevanza sociale, si poneva accanto agli altri maggiori progetti del Nord e del Sud inseriti nello stesso piano.

La fase attuativa del piano stesso restava subordinata all'approvazione, da parte dei Ministeri vigilanti, della deliberazione concernente l'impegno di spesa relativo ai fondi disponibili per l'anno 2005, nonché all'acquisizione delle disponibilità di cassa, previe le necessarie variazioni di bilancio.

Nella stessa deliberazione n. 398 si dava altresì l'incarico al Presidente e al Direttore generale di sottoporre all'attenzione dei Ministeri vigilanti la circostanza che l'Istituto non poteva realizzare nuovi investimenti immobiliari per il triennio 2005/07 pur in presenza di richieste di notevole valenza sul piano nazionale e locale a fronte di disponibilità di cassa pari a zero.

Le deliberazioni relative al citato piano "stralcio" venivano approvate con decreto interministeriale in data 16 novembre 2005 subordinatamente all'adozione delle necessarie variazioni di bilancio da adottare nel rispetto dei tetti di spesa stabiliti dalla legislazione vigente.

La citata precisazione mette in evidenza il fondamentale problema finanziario a cui è subordinata la realizzazione di investimenti immobiliari che, come detto sopra, sono stati programmati tenendo conto delle

cospicue risorse disponibili in termini di competenza ma non accompagnate dalle corrispondenti disponibilità di cassa proprio in forza della legislazione di cui si è fatto cenno innanzi.

In conseguenza con il mutato quadro normativo di cui sopra è cenno, con la citata deliberazione n. 398, si dava altresì incarico al Direttore generale di predisporre le proposte di modifica al Regolamento per investimenti immobiliari, adottate con successiva deliberazione n. 685, in data 15 dicembre 2005, modifiche che sostanzialmente hanno avuto ad oggetto la disciplina del procedimento in coerenza con il previsto concerto tra i Ministeri vigilanti ed i Ministeri interessati.

Con deliberazione n. 686, in data 22 dicembre 2005 si autorizzava la conclusione delle istruttorie avviate fino al 31 dicembre 2004 le cui procedure avevano subito un arresto in dipendenza dei fatti di rilevanza penale di cui è cenno nel precedente referto.

Tenuto conto di tali precedenti veniva autorizzata la prosecuzione dell'acquisto di soli cinque immobili sulla base di criteri dettati a fini cautelativi.

Gli acquisti erano limitati a quelli per i quali sussisteva l'avvenuta conclusione dell'istruttoria con l'accettazione da parte del proponente del prezzo congruito dall'apposita commissione e l'affidamento dell'incarico al notaio per la predisposizione dell'atto di compravendita, nonché a quelli per i quali erano stati assunti impegni con le amministrazioni proponenti, impegni che dovranno avere carattere di certezza e definitività.

Con successiva deliberazione n. 687 in pari data, il Consiglio di amministrazione, sciogliendo la riserva di cui sopra è cenno, procedeva al completamento del piano degli investimenti immobiliari individuando altre 13 iniziative che si aggiungevano alle 27 precedentemente deliberate.

Il Consiglio, oltre a richiedere nuovamente l'intervento dei Ministeri vigilanti al fine di adeguare le possibilità degli investimenti alle relative richieste, richiamava anche la circostanza di rilievo essenziale secondo cui l'attuazione dei programmi deliberati rimaneva comunque subordinata all'acquisizione delle relative disponibilità di cassa.

Le citate deliberazioni nn. 686 e 687 che completavano il piano degli investimenti immobiliari 2005 venivano approvate con decreto

interministeriale in data 29 novembre 2006 subordinatamente al rispetto dei tetti di spesa stabiliti dalla legislazione vigente.

Tale limitazione ha comportato la impossibilità di emanare i decreti ministeriali previsti dalla legge n. 266/2005, comma 301, in relazione ai fondi disponibili per l'anno 2006 e, pertanto, non è stato possibile avviare le procedure per la predisposizione del piano relativo allo stesso anno.

Il Consiglio di amministrazione dell'Istituto con deliberazione n. 415, in data 30 ottobre 2006, ha ritenuto comunque di procedere alla quantificazione dei fondi disponibili ex lege per l'anno 2006 accertando l'importo complessivo pari ad euro 890.000.000 ed assumendo il relativo impegno di spesa.

Quanto sopra esposto, si riferisce alla situazione degli investimenti da realizzare.

Per quel che riguarda il patrimonio esistente si ricorda l'incidenza che su esso hanno avuto le operazioni di cartolarizzazione ed il conferimento a fondi immobiliari pubblici di cui si è parlato nei precedenti referti ed a cui si accennerà appresso per fornire notizie aggiornate.

Una ulteriore questione riguarda, in particolare, gli immobili di proprietà dell'Istituto utilizzati in maniera parziale o rimasti del tutto inutilizzati per cause sostanzialmente riconducibili, da un lato, al trasferimento degli uffici in locali di nuova acquisizione e dall'altro alle specificità di alcuni di essi.

La prima casistica riguarda gli immobili già ad uso ufficio per la cui utilizzazione, proprio in relazione alla specifica destinazione d'uso, si sono riscontrate difficoltà superabili solo attraverso un oneroso e complesso procedimento per il cambio della destinazione d'uso che sconta tempi non brevi.

D'altra parte, in questo o in altri casi, quando per motivi contingenti non vi era la possibilità di utilizzare o mettere a reddito alcuni immobili, non si è avuto cura di attivare le procedure per la permuta in occasione della realizzazione di investimenti ad uso istituzionale ancorché tale possibilità fosse sempre prevista nei bandi per le ricerche di mercato.

Deve aggiungersi che molti degli immobili rientrano tra quelli di rilevante valore storico ed architettonico, alcuni dei quali sono in stato di degrado.

Per una parte di essi si è proceduto alla ristrutturazione, per altri le relative incombenze sono in corso e potranno concludersi solo fra alcuni anni.

Altra categoria di immobili è costituita da fabbricati acquistati per essere destinati a centri di riabilitazione dell'Istituto la cui utilizzazione non è stata possibile in relazione a diverse ed articolate problematiche tecniche attinenti a tale settore di attività dell'INAIL o, come per il caso di un immobile in Guidonia compreso nell'elenco riportato in calce, connesse con procedimenti di natura penale o contabile ancora pendenti presso i competenti organi.

In ordine alla problematica del proficuo utilizzo degli immobili, che involge problemi di redditività di ordine non trascurabile, sussiste la imprescindibile necessità di adottare, in tempi brevi, dopo che il gruppo di lavoro all'uopo nominato dal Direttore generale avrà formulato proposte sui percorsi più idonei da seguire, soluzioni correlate alle varie situazioni che si possono riassumere nel mancato interesse del mercato locale, nella specificità di taluni immobili o nell'esistenza di un contenzioso in corso.

Peraltro l'aspetto importante da sottolineare è che le soluzioni adottate dovranno rivestire carattere di definitività tenuto conto dei riflessi economico-patrimoniali e del fatto che alcune vicende sono risalenti nel tempo.

Gli immobili di cui sopra è cenno, di seguito riportati, sono quelli elencati nella relazione del Direttore generale in data 28 luglio 2006:

Ivrea, corso Costantino Nigra
Vercelli, largo Cagliari
Cremona, via Dante
Mantova, via V. da Feltre
Breccia di Como – Villa Giovio
Treviso, via D'Annunzio
Padova, via C. Battisti (Palazzo Dondi dell'Orologio)
San Benedetto Val di Sambro
Forlì, viale della Libertà
Firenze, via de' Benci
Prato, p.zza Europa
Massa, via Giorgini
Lucca, p.zza S. Maria Bianca

Velletri, corso della Repubblica
Vetralla, località Campetta
Guidonia
Volterra
Montefalco.

In conclusione, per tutte le complesse iniziative di nuovi acquisti, si è registrata una sostanziale situazione di stallo stante il vincolo derivante dalle disposizioni vigenti in materia di tetti di spesa che di fatto perpetua una situazione di immobilismo e rende vana l'attuazione dei disegni normativi inerenti i settori degli investimenti, la predisposizione di programmi e piani di impiego dei fondi, faticosamente elaborati per tener conto di articolate esigenze.

Va quindi ripetuto in via generale quello che si è già detto circa l'incapacità di spesa a proposito degli asili nido con l'aggravante che le somme previste nei piani di investimento e rimaste inutilizzate sono di ammontare relevantissimo.

Tali somme vanno ad aumentare la massa già ingente dei residui passivi e alimentano una visione dell'INAIL come cassaforte disponibile per ogni esigenza, con conseguente distorsione della percezione delle importanti funzioni attribuite all'Istituto che ne rimane gravemente condizionato.

Infatti, come è facile osservare da quanto sopra si è detto, nel corso del 2005 si è svolta una intensa attività progettuale per assolvere a fondamentali esigenze che sono sostanzialmente rimaste irrealizzate in quanto ai piani di investimento non si è potuto dare corso per la carente disponibilità di cassa.

Deve aggiungersi che il riferimento al triennio precedente contenuto nella citata legge finanziaria per il 2007, cui correlare l'ammontare degli investimenti relativi al medesimo anno, penalizza l'Istituto in modo ancor più grave tenuto conto che in tale periodo gli acquisti sono rimasti sostanzialmente bloccati in conseguenza dei noti fatti di rilevanza penale.

Quanto sin qui esposto rende evidente un necessario intervento di razionalizzazione da parte del legislatore al fine di ricondurre l'intera materia degli investimenti immobiliari entro una logica di redditività coerente con le finalità istituzionali e con la imprescindibile funzione di

garanzia a salvaguardia del complessivo sistema cui l'intero patrimonio dell'Istituto è preordinato.

B) Conferimento di immobili al Fondo Immobiliare Pubblico (FIP).

Come già riferito nella precedente relazione, una rilevante operazione in materia immobiliare, effettuata in un'ottica di politica economica generale dal Ministro dell'economia e delle finanze, ha riguardato i provvedimenti relativi al conferimento di immobili di proprietà dell'INAIL a fondi immobiliari.

Si è trattato in effetti, di due distinte iniziative relative a due diversi fondi immobiliari, il Fondo Immobili Pubblici (FIP) ed il Fondo Patrimonio Uno.

Il Ministero dell'economia provvedeva momentaneamente a sterilizzare l'attività del citato Fondo Patrimonio Uno, utilizzando per la realizzazione dell'operazione in questione unicamente il Fondo FIP.

L'operazione di conferimento al FIP ha avuto inizio in data 9 giugno 2004 con il "decreto di avvio" ed è stata successivamente completata con norme di dettaglio contenute in quattro distinti decreti del Dicastero predetto, il primo datato 15 dicembre ed indicato come "decreto operazione" e gli altri in data 23 dicembre 2004 indicati rispettivamente come "decreto di apporto" e "I e II decreto di trasferimento".

La cessione ha avuto ad oggetto 18 immobili relativi ad altrettante sedi di proprietà dell'INAIL sei delle quali di possibile "interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico" da accertarsi successivamente a cura delle competenti autorità amministrative.

Il valore complessivo della cessione ammonta ad euro 241.272.900 di cui 191.106.900 euro per i dodici immobili inseriti nel I decreto e 50.166.000 per i sei immobili individuati nel II decreto.

Soltanto per questi ultimi, l'allegato uno al II decreto di trasferimento reca i singoli valori di cessione mentre per i restanti il relativo prezzo viene complessivamente indicato nell'unico allegato al I decreto.

Tali valori sono stati resi disponibili dal Ministero dell'economia mediante versamento sul conto corrente di tesoreria intestato all'INAIL,

soltanto a decorrere dal 9 settembre 2005 a fronte dell'operazione di cessione che, come già detto, si è conclusa con il 31 dicembre 2004 cosicché si è verificata una cesura rispetto alla contestuale operatività del sinallagma contrattuale.

Si evidenzia che il ritardato versamento del relativo importo in tesoreria è stato effettuato senza che l'Istituto abbia percepito interessi che dovevano essere commisurati al rendimento medio dei titoli pubblici, come da esplicita comunicazione fatta al Consiglio di amministrazione dal Direttore generale.

Si ricorda in proposito che tali aspettative erano state alimentate da rassicurazioni fornite dai massimi vertici del Ministero dell'economia nelle audizioni presso la Commissione bicamerale di controllo sugli enti previdenziali.

Secondo tali dichiarazioni dall'operazione nessun pregiudizio sarebbe derivato all'Ente ed all'assetto delle riserve matematiche, stante la trasformazione del valore contabile immobilizzato in una equivalente disponibilità di cassa " che resta all'Ente in forma fruttifera".

Come si diceva all'inizio, il piano di dismissioni di che trattasi, è stato concepito in attuazione di indirizzi generali di politica economica.

Per quanto concerne gli interessi settoriali dell'Ente controllato non si può sottacere che detta operazione ha avuto rilevante impatto sull'Istituto sotto molteplici aspetti oltre a quello più strettamente finanziario - patrimoniale.

Le modalità stesse con cui l'intera operazione è stata condotta sono state assunte a fondamento dei ricorsi proposti da parte del CIV e dalle Rappresentanze Sindacali di Base al TAR del Lazio.

Tali ricorsi, rigettati in prima istanza con motivazioni di stretta legittimità e attualmente pendenti dinanzi al Consiglio di Stato, erano fondati su tematiche oggetto anche dell'indagine conoscitiva e delle conseguenti valutazioni negative da parte della Commissione bicamerale di controllo sull'attività degli Enti previdenziali.

La Commissione, premesso un giudizio negativo sulla inefficacia della precedente politica di gestione immobiliare, ha espresso, in particolare, perplessità e dubbi sull'operazione di dismissione obbligatoria degli immobili strumentali di proprietà dei citati Enti, sia sotto il profilo del

metodo che su quello del merito, in quanto la stessa "andrebbe a ledere l'autonomia degli Enti, ne produrrebbe grave instabilità, in alcuni casi compromettendone le stesse riserve tecniche contemplate dalla legge a tutela degli equilibri finanziari futuri, rischiando di pregiudicarne le prospettive sul più generale piano funzionale (si consideri al riguardo il caso INAIL)".

Appare quindi opportuno tenere in debita considerazione le predette censure sotto l'ulteriore profilo della coerenza dell'intera operazione con i principi di autonomia che regolano l'attività dell'Ente.

Deve aggiungersi che i citati provvedimenti di conferimento a fondi immobiliari si sommano alle due precedenti operazioni di cartolarizzazione, cosicché sembra debbano condividersi le valutazioni della citata Commissione bicamerale circa la mancanza di chiarezza sulle procedure, sui costi e sul reale successo dell'operazione di alienazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Va quindi ancora una volta sottolineato che non sono stati salvaguardati i criteri di economicità e di razionalizzazione nonché di coerenza con un assetto normativo che impone all'INAIL di investire annualmente consistenti risorse finanziarie in immobili privandoli poi della proprietà degli stessi con oneri aggiuntivi connessi alla contestuale locazione che, pur prevista per un lungo periodo, potrebbe alla scadenza presentare il rischio di una possibile risoluzione.

In tal modo si è inciso sul complesso delle riserve tecniche a garanzia delle future prestazioni da erogare, né attualmente è dato valutare la reale entità di tale incidenza, attesa l'impossibilità di un giudizio sulla congruità dell'importo incassato.

Occorre infatti tener conto che gli immobili stessi sono iscritti a bilancio al costo storico sensibilmente più basso del loro valore di mercato, non avendo l'INAIL mai provveduto alla rivalutazione del proprio patrimonio immobiliare.

Quanto sopra premesso, si fa presente che l'importo complessivo della cessione degli immobili al FIP pari, come già detto ad euro 241.272.900, è stato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 6 e 7 del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 98271, in data 16 settembre 2005, integrato con una ulteriore somma di euro 16.294.350

versata dallo stesso Ministero in data 14 luglio 2006, sul conto corrente di tesoreria intestato all'INAIL, risultando pertanto pari ad euro 257.567.250 il corrispettivo totale del trasferimento.

Quest'ultima differenza, versata all'Istituto a titolo di "up side" sul prezzo di cessione, deriva, pro - quota, dal più che positivo collocamento delle quote del Fondo sul mercato.

Si precisa che il suddetto conto di tesoreria è remunerato con un tasso di interesse annuo pari a quello medio dei BOT emessi nel semestre precedente.

Si riportano infine i dati forniti dall'amministrazione con riferimento al valore delle consistenze degli immobili a reddito iscritto in bilancio al 31 dicembre 2005 che risultano essere pari a complessivi euro 1.254.585.111.

Si registra una redditività media del 4,9 % quale rendimento netto, al lordo degli ammortamenti, a fronte del 6,09 % in termini di rendimento lordo.

Si precisa che la redditività è stata calcolata seguendo i criteri fissati dal Ministero del lavoro e della previdenza sociale nell'ambito della rilevazione delle attività degli enti previdenziali dallo stesso effettuata annualmente.

Si evidenzia inoltre che il valore di bilancio del patrimonio residuo sopra richiamato corrisponde, sostanzialmente, al valore di mercato presunto, come risultante da una valutazione di massima effettuata dalla Consulenza Tecnica per l'Edilizia (C.T.E.) dell'INAIL.

Infatti tale valutazione, elaborata sulla base degli elementi presenti nell'archivio della stessa C.T.E. nell'ipotesi di immobili liberi immediatamente disponibili sul mercato e quindi, senza tener conto delle condizioni di fatto, indica il valore di mercato in complessivi euro 1.300.000.000.

C) Le cartolarizzazioni.

Si riportano qui di seguito i dati aggiornati relativi ai provvedimenti di cartolarizzazione.

1) Prima operazione di cartolarizzazione - SCIP 1

La prima operazione di cartolarizzazione, come è noto, ha avuto per oggetto gli immobili che risultavano non venduti alla data del primo decreto interministeriale di trasferimento alla Società veicolo, inseriti nei piani di vendita già in gestione dell'Istituto e, precisamente, nel programma straordinario di cessione (procura alla vendita conferita al Consorzio G 6 Advisor) e nel piano ordinario di cessione (procura alla vendita conferita all'Istituto).

Detta operazione ha riguardato, per quanto concerne le attività di vendita la cui procura è stata conferita all'Istituto, circa n. 8.000 unità abitative principali e relative pertinenze.

A titolo di acconto sul prezzo di trasferimento degli immobili alla Società veicolo è stato versato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze a favore dell'Istituto, ai sensi della normativa di riferimento, l'importo di euro 481.060.997,98 .

In relazione a tali unità la vendita diretta agli inquilini può dirsi sostanzialmente conclusa.

Al 31 ottobre 2006 sono state infatti vendute n. 7.634 unità abitative, per un incasso complessivo di euro 663.410.684,94.

Allo stato, sono state già offerte in asta la quasi totalità delle unità libere ed è in fase di completamento la procedura di vendita a terzi per le unità occupate, non optate dai conduttori.

Al riguardo si precisa che la maggioranza delle unità non ancora offerte in asta si riferisce a casi di contenzioso, ostativi alla procedura di vendita, che viene attivata man mano che lo stesso trova definizione.

2) Seconda operazione di cartolarizzazione - SCIP 2

La seconda operazione di cartolarizzazione ha interessato circa n. 8.300 unità principali e relative pertinenze, di cui circa n. 4.700 ad uso abitativo e n. 3.600 ad uso commerciale.

A titolo di acconto sul prezzo di trasferimento degli immobili alla Società veicolo è stato versato dal Ministero dell'economia e delle finanze a favore dell'Istituto, ai sensi della normativa di riferimento (legge n. 410/2001, decreto 18 dicembre 2001 e decreto 21 novembre 2002), l'importo di euro 1.087.581.444,84.

In relazione all'operazione di vendita (avviata nell'anno 2003) gestita dall'Istituto, in qualità di procuratore della Società veicolo, concernente le sopra indicate n. 4.700 unità abitative e relative pertinenze, risultano vendute:

Unità principali e relative pertinenze		Ricavo complessivo
al 31 dicembre 2005	n. 2.486	euro 342.984.961,24
al 31 ottobre 2006	n. 3.027	euro 448.412.731,05

A fronte delle indicate vendite, realizzate a decorrere dall'ottobre 2003, è stato inoltre versato all'Istituto un corrispettivo pari a complessivi euro 6.055.960,76.

Si sottolinea che l'Istituto, nell'anno 2005, per il processo di vendita delle unità residenziali, ha conseguito, i migliori risultati fra quelli degli altri Enti gestori, avendo realizzato, a fronte della previsione economica prevista nel business plan, ben oltre il 100% di incremento negli incassi come risultante dal Rapporto agli investitori sul quarto trimestre 2005 predisposto dal Dipartimento del tesoro del Ministero dell'economia e delle finanze.

Si evidenzia peraltro che la problematica dell'individuazione degli immobili di pregio, effettuata, ai sensi della legge n. 410/2001 con decreto interministeriale, ha comunque pesantemente condizionato il perfezionamento delle vendite.

Infatti, poiché la qualificazione di "pregio" assume specifica rilevanza al fine dell'inapplicabilità al prezzo di vendita degli sconti previsti dalla normativa di riferimento, avverso tale qualificazione da parte della quasi totalità dei locatari delle unità interessate - circa n. 1.900 rispetto alle complessive sopra citate n. 4.700 - sono stati proposti ricorsi in sede di giurisdizione amministrativa che sono tuttora pendenti.

Di quest'ultima circostanza sta evidentemente risentendo l'andamento finale del processo di vendita, essendo state già in massima parte dismesse le unità non di pregio ed essendo solo pochi gli inquilini disponibili a stipulare al prezzo offerto, in pendenza di ricorso come agli stessi sarebbe consentito secondo gli indirizzi forniti dal Ministero dell'economia e delle finanze.

D) Gli investimenti mobiliari.

Per quanto concerne gli investimenti mobiliari si richiama quanto già detto in occasione del precedente referto circa l'entità e la composizione del portafoglio titoli sottolineando che l'importo totale risultava ampiamente eccedente rispetto a quello detenibile al di fuori della tesoreria centrale.

Di seguito si forniscono elementi di aggiornamento riferibili all'esercizio 2005 evidenziando in primo luogo che con decreto n. 0101724 in data 4 agosto 2005 il Ministero dell'economia e delle finanze, ha formalmente consentito sulla possibilità per l'Istituto di escludere dal plafond, fissato in 260 milioni di euro, gli investimenti in titoli di Stato ed in obbligazioni emesse dagli enti territoriali, già in portafoglio al 31 maggio 2005, per un valore nominale complessivo di 684 milioni di euro.

Con lo stesso decreto veniva fissato il termine di sei mesi per procedere alla dismissione dei titoli eccedenti.

Di conseguenza l'Amministrazione ha effettuato l'analisi della composizione dell'intero portafoglio dismissibile il cui ammontare complessivo era pari ad euro 148.678.168,10 e comprendeva cartelle fondiarie e titoli equiparati per 107.907.569,96 euro nominali, partecipazioni azionarie al capitale di società quotate in borsa per un

valore nominale complessivo pari ad euro 40.670.136,10, partecipazioni azionarie al capitale di società non quotate per un valore complessivo pari ad euro 76.174,84 nonché partecipazioni azionarie al capitale sociale di enti pubblici per un valore complessivo pari ad euro 24.287,20.

In base alla citata composizione, è stata accertata la convenienza per l'Ente, di conservare i titoli a reddito fisso rispetto a quelli cosiddetti "a rischio", nonché la partecipazione al capitale sociale di Meliorbanca, tenuto conto di una serie di considerazioni strettamente tecniche che non si ritiene indispensabile elencare.

Tenuto conto della valenza della citata operazione si ritiene che le scelte operate e le modalità di vendita adottate abbiano consentito di contemperare l'esigenza di massimizzare le plusvalenze e quella di contenere in termini ragionevolmente brevi i tempi operativi, tenuto conto del termine di scadenza fissato dal Ministero dell'economia.

Deve aggiungersi che, a fronte di un importo iscritto in bilancio di euro 40.746.312, sono stati incassati, secondo i prezzi di cessione, complessivi euro 174.029.556 con una significativa plusvalenza il che conferma quanto osservato nel precedente referto circa la valutazione particolarmente favorevole degli investimenti mobiliari il cui rendimento netto anche nel 2004 appariva notevolmente superiore a quello conseguito dalla gestione immobiliare rispetto alla quale si richiamano le considerazioni critiche sopra riportate.

Per quanto concerne gli investimenti mobiliari deve quindi essere ulteriormente confermata l'esigenza che, in occasione della predisposizione del piano d'impiego dei fondi disponibili, venga verificata la possibilità di chiedere al Ministero dell'economia di superare i limiti di investimento di cui è cenno nel citato decreto ministeriale in data 4 agosto 2005.

Questo come primo e limitato approccio alla soluzione di un problema più complesso che richiede necessariamente interventi normativi volti ad una ristrutturazione complessiva degli investimenti che tenga conto sia delle singole redditività sia della loro oggettiva attitudine ad assolvere alla funzione propria delle riserve tecniche necessarie a garantire il pagamento degli oneri per le future prestazioni.