

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XVI LEGISLATURA —————

Doc. CL
n. 1

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 2008)

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

Presentata dal Ministro dell'economia e delle finanze

(TREMONTI)

—————
Comunicata alla Presidenza il 12 gennaio 2009
—————

RELAZIONE AL PARLAMENTO**OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DEI PROVENTI DELLA DISMISSIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO****PRIMO SEMESTRE 2008****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 della Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l. (SCIP), sui risultati economico-finanziari conseguiti dalle operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio pubblico, nonché ai sensi dell'art. 1, comma 4, della Legge 23 aprile 2004, n. 104..

I dati e le informazioni riportate nella presente Relazione hanno come fonte la comunicazione trimestrale di SCIP agli investitori ("Investors' Report").

SCIP 2

Nel corso del primo semestre 2008 si è registrato un peggioramento degli incassi derivanti dalle vendite rispetto al secondo semestre 2007, passati da 459 milioni a 373 milioni. La *performance* cumulata dell'operazione al 30 giugno 2008 è pari al 69,4% rispetto all'obiettivo finanziario programmato dal *Business Plan* (100%) .

Il portafoglio residuo alla data del 30 giugno 2008, consta di 16.060

unità principali, per un controvalore di circa 2.650 milioni di euro; tale valore rappresenta la somma delle valutazioni, effettuate dall'Agenzia del Territorio, sui singoli beni che costituiscono il portafoglio residuo a detta data. Il portafoglio originariamente trasferito alla Scip nel 2002 era composto da 62.880 unità principali, di cui 9.639 ad uso diverso.

Il portafoglio residuo alla data del 30 giugno 2008 era così composto:

- unità residenziali locate: 11.739
- unità ad uso diverso locate: 2.427
- unità residenziali libere: 1.027
- unità ad uso diverso libere: 867

Le criticità emerse nel periodo di riferimento possono essere così riassunte:

a) il modello finanziario, costruito al momento dell'avvio dell'operazione (anno 2002), prevedeva che gli enti gestori avrebbero dato priorità alle vendite ai conduttori titolari del diritto d'opzione: procedimento fissato in un arco temporale di 180 giorni. Inoltre il modello finanziario prevedeva, invece, con riferimento al periodo oggetto della presente Relazione, l'afflusso esclusivo di incassi generati dalle vendite in asta dei beni liberi e/o inoptati. In conseguenza delle modifiche introdotte dal comma 134 dell'art.3 della legge n.350/2003 (Legge Finanziaria 2004) così come disciplinate dalla legge n.104 del 2004, si è generato un totale blocco delle vendite mediante opzione per un periodo di circa 9 mesi, che ha accelerato invece le vendite in asta dei beni, invertendo così i flussi previsti dal *business plan* sottoscritto dai gestori delle vendite e consentendo alla SCIP di incamerare le risorse necessarie al servizio del debito contratto sul mercato;

b) la ristrutturazione del *business plan* nell'aprile 2005, pur avendo presente che il livello di flussi generati dalle vendite mediante l'esercizio dell'opzione non sarebbe stato uguale a quello originariamente previsto, non ha sufficientemente previsto che l'abbattimento dei prezzi avrebbe comportato una più che sensibile riduzione del prezzo medio di vendita, passato da una media di 135.000 euro a una media di circa 87.000/90.000 euro. Tale

meccanismo, disciplinato dal decreto applicativo della legge n. 104/2004, abbatte il prezzo determinato dall’Agenzia del territorio sulla base dei valori correnti di mercato dei singoli beni (valutazione ai sensi dell’art. 3 comma 7 della legge n. 410/2001), mediante l’utilizzo dei coefficienti, determinati per ciascun Comune in cui il bene è dislocato, riportando il prezzo di vendita all’ottobre 2001. Questo meccanismo diacronico rispetto all’evoluzione dei prezzi di mercato si è concretizzato in una forchetta di abbattimento dei prezzi tra un minimo del 45% ed un massimo dell’80%, esclusi gli sconti originariamente previsti dalla legge n.410/2001;

c) La quantificazione degli aventi diritto ai coefficienti ulteriori di abbattimento, effettuata al momento dell’introduzione della legge n.104/2004, sembrava incidere su circa 22.000 unità ad uso residenziale (sulla base del censimento effettuato dagli enti gestori sul numero delle raccomandate giacenti presso i propri archivi mediante le quali i conduttori avevano espresso la propria volontà d’acquisto alla data del 31 ottobre 2001). In realtà, il fenomeno si è dimostrato di portata maggiore; al 30 giugno 2008 risulta che per circa 25.000 unità si siano applicati gli ulteriori sconti, determinando un sensibile divario in termini di incasso per la vendita dei beni rispetto all’incasso atteso dal *business plan*.

Il ripristino delle procedure di vendita mediante opzione è avvenuto nel corso dell’ultimo trimestre del 2004, generando attività ulteriori e prioritarie rispetto a quelle previste dal *business plan*:

- 1) rimborso del maggior prezzo a coloro che *ante legem* avevano acquistato i beni da loro condotti. Tale attività ha comportato peraltro l’onere di “riprendere in carico” fascicoli già completati;
- 2) concludere gli atti di compravendita con i conduttori per i quali il termine *ex lege* per l’esercizio dell’opzione era in scadenza, notificando ad essi il prezzo rivisto ai sensi della nuova normativa;
- i) riorganizzare le procedure relative alle dismissioni vincolate alle tempistiche originarie (infatti i nuovi contratti di gestione stipulati nel 2005 non prevedono tempistiche diverse rispetto a quelle del 2002).

Un'analisi particolare va effettuata sul portafoglio ad uso diverso, gestito dal Consorzio G1, la cui performance rispetto agli obiettivi del business plan in percentuale è di gran lunga inferiore a quella degli enti gestori. Le principali criticità sono:

- a) la qualità del portafoglio residuo composto da piccoli avviamenti commerciali locati per i quali è di difficile individuazione la titolarità del contratto di locazione; infatti, nella maggior parte dei casi l'avviamento commerciale è stato ceduto ad altri senza che sia stato notificato alla proprietà;
- b) difficoltà da parte del conduttore di accendere un prestito bancario per l'acquisto del bene (la normativa di riferimento rinvia all'istituto del mutuo e non del leasing);
- c) morosità non sanata o in contenzioso .

In relazione, invece ai beni oggetto di asta, vanno segnalati o rialzi contenuti (non oltre il 25%) o addirittura nulli, come nella circostanza delle aste aggregate, ove spesso l'offerta resta non aggiudicata. Concause di questo risultato sono da ricercare non solo nella scarsa appetibilità dei beni, ma anche nella difficoltà di aggregare lotti che abbiano requisiti omogenei in termini di dislocazione geografica o di utilizzo. Inoltre, occorre ricordare che il valore aggregato determinato dall'Agenzia del territorio al momento del trasferimento degli *asset* alla SCIP si basava su una valutazione fondata sulla presunzione che i beni facenti parte del segmento commerciale avessero caratteristiche omogenee. I divari di valore, ovvero le diverse caratteristiche, si sono evidenziati e si stanno manifestando man mano che sono stati effettuati i sopralluoghi, immobile per immobile. Tale differenza è da considerare una delle cause principali di rifiuto e/o contestazione del prezzo d'acquisto da parte del conduttore e costituisce un elemento di decelerazione del processo di vendita. Ciò va, soprattutto, imputato al conduttore stesso, che nel corso del tempo ha effettuato degli interventi modificativi che hanno comportato riduzioni e/o addirittura cessioni dell'avviamento commerciale, creando un'ulteriore difficoltà, rappresentata dall'impossibilità di ricondurre l'opzione all'effettivo avente diritto.

Per quanto riguarda l'analisi del valore di questo segmento di portafoglio, va sottolineata la differenza di qualità del "portafoglio commerciale" rispetto al pacchetto analogo trasferito nell'ambito dell'operazione SCIP 1, contraddistinto da immobili "cielo terra" rappresentati, per la maggior parte, da centri commerciali dislocati in zone ben avviate. Il portafoglio di SCIP 2 si contraddistingue, invece, per la forte presenza di piccole botteghe,

magazzini, autorimesse e numerosi posti macchina (quest'ultimi peraltro insistenti nelle aree condominiali dei complessi residenziali, ma non facenti parte della componente pertinenziale ad essi riconducibili).

Il portafoglio residuo, sconta, quindi minore qualità, conseguente scarso interesse del conduttore ad acquistare il bene e la difficoltà per i conduttori interessati ad ottenere i finanziamenti bancari necessari all'acquisto dei cespiti; va sottolineato come l'impianto normativo attuale non consente l'accensione di forme di finanziamento – quale ad esempio il leasing- che invece avrebbero agevolato gran parte dei conduttori/acquirenti.

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, ovvero 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 per l'anno 2004, 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.

A tali rimborsi, per calcolare il minor incasso determinatosi per effetto della L. 104/2004, occorre aggiungere i minori introiti registrati per le vendite successive all'entrata in

vigore della legge stessa. Infatti, 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), sconto maggiorato del 15%, in caso di vendita mediante mandato collettivo, e ulteriormente scontato degli ulteriori coefficienti di abbattimento calcolati con le modalità previste dalla legge n.104/2004, ovvero riconciliati ai prezzi di mercato dell'ottobre del 2001.

Le unità vendute in virtù di tale norma, alla data del 30 giugno 2008, sono state 26.043, con un minor incasso rispetto a quanto previsto al momento di avvio dell'operazione di circa 745 milioni di euro, con una media di abbattimento complessivo del prezzo a valore di mercato (sconti di legge inclusi) di circa il 45,3%.

Risultati economico-finanziari conseguiti nel semestre

Gli incassi cumulati nel semestre di riferimento ammontano a 373 milioni di euro, di cui 27 milioni rivenienti dagli affitti; si segnala che quest'ultimo incasso è in diminuzione (34 milioni registrati nel semestre precedente) per effetto del processo di alienazione dei beni; il numero complessivo dei beni alienati è pari a 2.345 unità principali.

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

- a) 1.470 unità principali, ad uso residenziale, per un controvalore di 130,3 milioni di euro;
- b) 92 unità ad uso diverso, per un controvalore di 50,7 milioni di euro.

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

- a) 515 unità principali ad uso residenziale per un controvalore di 90,2 milioni di euro;
- b) 278 unità principali ad uso diverso, per un controvalore di 64,5 milioni di euro.

Per quanto riguarda il pacchetto degli immobili qualificati di pregio, compresi quelli individuati nell'ultimo provvedimento emanato (aprile 2007), le vendite alla data del 30 giugno registrano un incasso pari ad euro 517.149.085 derivante dall'alienazione di 1.692 unità principali. Il contenzioso in termini statistici sta diminuendo, sia perché non risultano presentati nuovi ricorsi, sia perché i procedimenti avviati registrano, nella maggior parte dei

casi, il rigetto dell'obiezione sollevata dal ricorrente già in prima fase, sia perché i conduttori ritirano l'istanza al fine di addivenire all'acquisto dell'immobile.

L'importo cumulato dei proventi rivenienti dalle vendite a partire dalla ristrutturazione dell'operazione (aprile 2005) è pari a 3.630 milioni di euro, cui vanno aggiunti 1.690 milioni di euro incassati a partire dall'avvio delle vendite - anno 2003 - fino ad aprile 2005.

Al 30 giugno 2008, l'importo *outstanding* delle ultime due serie di titoli emessi dalla società veicolo al momento della ristrutturazione risulta essere pari a :

- 1) 790.420.868,20 di euro - Classe A5
- 2) 475.000.000 di euro - Classe B2

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 titoli della Classe A5 per un totale di 404.537.793,31 di euro.

Al 30 giugno 2008, il saldo del conto corrente di Tesoreria intestato alla SCIP 2 registra un importo pari ad euro 166.166.284,97, al netto dei rimborsi effettuati a gennaio ed aprile, 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 30 giugno 2008 il saldo di cassa, al netto delle spese sostenute dalla SCIP, risulta pari a 1.361.567.277,10 di euro.

