Per una parte residua di immobili che versano in particolari condizioni, le operazioni di vendita sono ancora in corso. Trattasi, in particolare, di unità per le quali si sono verificate situazioni di contenzioso che hanno ritardato od ostacolato la vendita e di unità, sia libere che inoptate, che sono in attesa di essere inserite nei bandi d'asta.

Per conoscere a quanto ammonterà il prezzo differito, come già detto, bisognerà attendere la definitiva conclusione dell'operazione SCIP1.

Per quanto concerne il compenso spettante all'Istituto, si riferisce che nell'ambito delle disposizioni emanate dal MEF in materia di cartolarizzazione degli immobili, l'art. 14 del Decreto ministeriale del 18 dicembre 2001 prevedeva che agli enti venisse corrisposta, su base trimestrale, una commissione pari ad una percentuale delle somme incassate dalle vendite. Tale percentuale, indicata nell'allegato 8 al medesimo decreto, è corrisposta in relazione ai ricavi come appresso indicato:

- ricavi inferiori al 70% del programmato: commissione = 0%
- ricavi tra il 70% ed il 90% del programmato : commissione = 1%,
- ricavi tra il 90% ed il 100% del programmato : commissione = 2%,
- ricavi tra il 100% ed il 110% del programmato : commissione = 2,3%,
- ricavi oltre il 110% del programmato : commissione = 2,5%,

Allo stato attuale sono state corrisposte dal Ministero dell'Economia due tranche di compenso e precisamente:

- per i mesi di gennaio-febbraio- marzo-aprile 2002 euro 6.122.675,34;
- per i mesi di maggio- giugno 2002 euro 2.128.988,90.

La situazione complessiva dell'operazione di dismissione degli immobili, denominata SCIP 1, è riassunta nei seguenti dati:

SCIP 1 – Unità residenziali

	u. vend.	u.da vend. Business plan	Differenza	Incassi mensili effettivi INPDAP	Ricavi poc business plan	Riepilogo incassi Inpdap	Riepilogo ricavi cumulativi business plan	Differenza	%annuale
Gen 02	145	335	-190	18.295.724,00	24.683.023,00	18.295.724,00	24.683.023,00	-6.387.299,00	74
Feb 02	514	479	+35	43.074.217,00	35.261.461,00	61.369.941,00	59.944.484,00	1.425.457,00	102
Mar 02	1.220	1.263	-43	102.519.227,00	93.086.637,00	163.889.168,00	153.031.121,00	10.858.047,00	107
Apr 02	733	747	-14	81.017.845,74	55.041.240,00	244.907.014,00	208.072.361,00	36.837.653,00	118
Mag 02	676	1.244	-568	52.161.517,00	91.641.007,00	297.068.531,00	299.713.368,00	-2.644.837,00	99
Giu 02	719	1.067	- 348	54.287.928,00	78.630.343,00	351.356.459,00	378.343.711,00	-26.987.252,00	93
Lug 02	578	1.263	-685	43.255.280,00	93.086.637,00	394.611.739,00	471.430.348,00	-76.818.609,00	84
Ago 02		-	-						
Set 02	594	1067	- 473	46.694.579,00	78.630.343,00	441.306.318,00	550.060.690,00	-108.754.372,00	80
Ott 02	676	967	- 291	54.029.410,00	74.634.180,00	495.335.728,00	624.694.870,00	129.359.142,00	79
Nov 02	442	967	-525	35.024.545,00	74.634.180,00	530.360.273,00	699.329.051,00	168.968.778,00	76
Dic 02	529	803	-274	50.517.581,00	61.559.267,00	580.877.854,00	760.888.318,00	180.010.464,00	76
Gen 03	380	803	- 423	26.213.138,71	61.559.267,00	607.090.992,71	822.447.585,00	215.356.592,29	74
Feb 03	845	967	- 122	50.301.091,00	74.634.180,00	657.392.083,71	897.081.765,00	239.689.681,29	73
TOT	**8.051**	**11.972**	**-3.921**	**657.392.083,71**	**897.081.765,00**				**73**

I dati mensili di vendita ed i relativi introiti, ripartiti per mese, sono aggiornati al 28 febbraio 2003, data in cui si sarebbe dovuto esaurire la prima operazione di cartolarizzazione.

La stessa è proseguita pertanto nel corso del 2003 e del 2004 ed attualmente non è ancora completamente conclusa.

Dal marzo 2003 al dicembre 2004 risultano vendute ai soggetti titolari del diritto di prelazione (inquilini) n. 1112 unità abitative, per un incasso complessivo di € 100.832.738.

Sempre nell'ambito di SCIP1, le vendite effettuate mediante asta pubblica delle unità libere ed inoptate hanno riguardato, nel periodo dal marzo 2003 al dicembre 2004, n. 1000 unità abitative per un incasso totale di €120.807.544.

Per quanto attiene alle vendite delle unità ad uso diverso da quello abitativo (ex PSC) affidate al Consorzio G6, risultano vendute complessivamente 85 immobili per un introito complessivo di € 722.894.532.

Restano ancora da aggiudicare i lotti 4 e 5 (n.9 immobili).

In sede di conclusione di questa breve disamina, si coglie l'occasione per rappresentare le criticità denunciate dall'Istituto nel corso dello svolgimento dell'operazione che costituirebbero, peraltro, la motivazione del ritardo nella conclusione effettiva del *business plan* contrattuale:

- in relazione alle unità libere ed alle unità inoptate, per le quali è prevista la vendita mediante procedura d'asta pubblica, che nel loro insieme ammontano a circa il 20% del totale degli immobili trasferiti, il disciplinare di asta è pervenuto solo in data 21 marzo 2003, quindi dopo la data di conclusione formale di SCIP1;
- in relazione alle unità individuate come immobili di pregio con decreto ministeriale sono in corso, in modo quasi generalizzato, ricorsi al giudice amministrativo da parte degli inquilini a causa della conseguente mancata applicazione degli sconti previsti dalla legge per gli immobili non di pregio;
- per le unità residenziali ex PSC si sono verificate notevoli difficoltà ad effettuare le vendite a causa dei ritardi sia nella emanazione delle normative che ne disciplinavano le operazioni di vendita, sia nella elaborazione delle perizie di stima da parte dei tecnici dell'Agenzia del Territorio. Tali perizie, infatti, sono intervenute solo nella seconda metà del 2002 determinando uno stato di agitazione dell'inquilinato soprattutto con riferimento al conseguente

aumento dei prezzi medio tempore intervenuto. A fronte di tale situazione l'Istituto ha dovuto realizzare diversi accordi in ambito territoriale al fine di poter procedere alle vendite;

- presso alcune strutture periferiche dell'Istituto la trattativa con le OO.SS degli inquilini a seguito delle azioni intraprese dall'Istituto per il recupero degli oneri accessori e delle spese di gestione ha determinato il rallentamento della procedura delle vendite fino alla sottoscrizione degli accordi;
- si sono registrate difficoltà degli Istituti di credito convenzionati in ordine all'erogazione dei mutui con conseguente slittamento del calendario dei rogiti e problemi organizzativi e di raccordo tra i notai incaricati delle vendite ed i medesimi Istituti di Credito;
- il decreto dell'Agenzia del demanio del 30 novembre 2001, con il quale era stata accertata la proprietà degli immobili INPDAP, conteneva una serie di inesattezze specie per quanto concerneva i riferimenti catastali degli immobili che, per consentire le vendite, dovevano essere rettificati. D'altronde, non sempre tali decreti di rettifica, pur se richiesti con congruo anticipo alla competente Agenzia, sono stati emanati in tempo utile rispetto alla data prevista per l'effettuazione del rogito.

Seconda operazione di cartolarizzazione (SCIP2)

Con decreto del Ministro dell'Economia e Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche sociali del 21 novembre 2002, pubblicato sulla G.U. n. 279 del 28/11/02 sono stati trasferiti alla società di cartolarizzazione S.C.I.P. – Società cartolarizzazione immobili pubblici s.r.l., - gli immobili facenti parte del residuo 75% del patrimonio immobiliare a reddito ancora di proprietà dell'INPDAP, precedentemente individuati con il decreto dell'Agenzia del demanio del 5 novembre 2002 n. 38602.

Con decreto del Ministero dell'Economia e Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche sociali, del 21 settembre 2002, pubblicato sulla G.U. n. 281 del 30 novembre 2002, sono state inoltre stabilite sia le procedure per l'alienazione per gli immobili trasferiti, ad eccezione di quelli di *pregio*, sia le modalità di esercizio degli eventuali diritti di opzione in relazione agli immobili residenziali e dell'eventuale diritto di prelazione in relazione agli immobili diversi da quelli residenziali.

In conformità a quanto previsto dal decreto-legge n. 351/01, in data 27 novembre 2002, è stato stipulato, tra la SCIP srl e l'INPDAP, il contratto di gestione che ha affidato a quest'ultimo la gestione e la vendita degli immobili cartolarizzati. Tale contratto, come anche quelli stipulati dalla SCIP con tutti gli altri soggetti interessati alla seconda operazione di cartolarizzazione, è caratterizzato dalla necessità di rispettare una tempistica molto stringente che scandisce l'attività di dismissione di tutti i soggetti contemporaneamente nella lavorazione di più liste identificative degli immobili individuate su base mensile.

La seconda operazione di cartolarizzazione, in termini quantitativi, riguarda 26.414 unità residenziali, 4.721 unità commerciali e 31.695 pertinenze per un totale di 62.830 unità cartolarizzate.

Il prezzo iniziale di trasferimento del suddetto patrimonio immobiliare è pari alla somma di € 2.863.102.889. Si evidenzia che nell'ambito della complessiva operazione, la quota Inpdap rappresenta il 43,2% e che il prezzo iniziale complessivo pagato dalla SCIP a tutti gli enti partecipanti a vario titolo all'operazione ammonta ad euro 6.596.403.486.

In particolare, per la dismissione degli immobili commerciali, è stata stipulata una apposita convenzione in data 28 novembre 2002 tra la SCIP srl ed

il Consorzio G1 - costituito dal raggruppamento Lazard- Fintecna - per la gestione delle vendite tramite procedura competitiva.

Nell'ambito di tale operazione l'Istituto ha provveduto a notificare in data 20 dicembre 2002 la propria adesione alla convenzione stipulata tra la S.C.I.P.e l'Agenzia del Territorio per le attività estimative e di regolarizzazione catastale, prevedendo per un verso l'affidamento all'Agenzia del territorio delle attività di valutazione ed elaborazione delle perizie di stima sulla totalità del portafoglio e per altro verso l'affidamento delle attività di regolazione catastale solo di volta in volta, sulla base della valutazione delle strutture territorialmente competenti dell'Istituto.

Per quanto riguarda le convenzioni bancarie per la concessione dei mutui agevolati ai conduttori degli immobili, il MEF, alla data del 31 marzo 2003, ha provveduto a far conoscere informalmente gli Istituti di credito individuati (BNL, banca Carige, banco di Brescia, Woolwich, BHW, Sanpaolo IMI, Unicredito) e l'allocazione complessiva tra questi del portafoglio immobiliare SCIP2 suddiviso per provincia, mentre la convenzione bancaria è stata stipulata solo in data 30 aprile 2003.

L'obiettivo di business plan alla data del 31 marzo 2006 ammonta ad euro 3.442.368.074,00.

In tale finalità i complessi inseriti nel decreto di trasferimento sono stati divisi in 22 blocchi ognuno per una consistenza di circa 1500 unità abitative, oltre le unità ad uso diverso, che devono essere alienate entro sei mesi dalla data di partenza della lista.

Alla data del 30 ottobre 2004 sono stati varati tutti i 22 blocchi.

Alla data del 30 dicembre 2004 sono state vendute n. 9.585 unità immobiliari residenziali per un incasso complessivo pari ad Euro 859.919.808,*00*. Tra queste n. 1728 unità immobiliari sono state vendute mediante asta pubblica.

Per quanto concerne le unità commerciali, ad oggi risultano vendute dal Consorzio G1 194 unità commerciali con esercizio del diritto di opzione da parte del conduttore, a fronte di un incasso di € 35.437.623,55 e 34 unità mediante asta, a fronte di un incasso di € 29.194.463,09 per un totale complessivo di 228 unità vendute e di € 64.632.086,64 incassati.

Il disallineamento rispetto al *business plan* contrattuale discende, ad avviso dell'Istituto, da gravi situazioni di criticità, soprattutto a livello normativo, che

hanno determinato il rallentamento e, per un intero semestre, il vero e proprio blocco delle vendite. Infatti - al di là delle difficoltà operative che in modo spesso fisiologico hanno interessato sotto vari aspetti i diversi soggetti chiamati a contribuire al raggiungimento degli obiettivi di business plan - la reintroduzione, con l'art. 3, comma 134, della legge finanziaria per il 2004 (L. 24 dicembre 2003 n. 350), del comma 20 dell'art. 3 del d.l. n. 351 2001 precedentemente abrogato, circa l'aggancio temporale ai valori di mercato delle valutazioni immobiliari variamente definito nel tempo, ha determinato per un lungo periodo una vera e propria situazione di stallo che si è protratta fino al secondo semestre 2004.

Profili finanziari e di contabilità

Il *Business Plan* relativo alla seconda operazione di cartolarizzazione prevede che l'Istituto riceva un corrispettivo in base alle seguenti percentuali di effettivo realizzo:

Rapporto tra ricavi trimestrali /ricavi trimestrali previsti	*Commissione percentuale sui ricavi*
IMMOBILI RESIDENZIALI (comprese procedure d'asta)	
Inferiore al 70%	*0%*
Tra il 70% e il 90%	*0,5%*
Tra il 90,1% e il 100%	*1,5%*
Tra il 100,1% e il 110%	*2,0%*
Oltre il 110%	*2,5%*
IMMOBILI COMMERCIALI	
Commissione sulle vendite all'asta	0,30%

* ai fini del calcolo del corrispettivo i ricavi sono calcolati al netto dell'IVA eventualmente applicabile alle vendite

In relazione alla vendita del patrimonio residenziale alla data del 30/12/04 l'Inpdap ha incassato euro 421.553.361 per la vendita di n. 4215 unità immobiliari a fronte di un obiettivo di business plan pari a euro 1.197.887.683. A partire da luglio 2003 fino a giugno 2004 l'Istituto ha percepito per le vendite effettuate un compenso pari ad euro 1.807.693,6.

Un quadro riassuntivo dei costi sostenuti dall'INPDAP in relazione alle due cartolarizzazioni a tutto il 2004:

Avvisi d'asta 2003

	Impegnato	Pagato
Avvisi stampa		
	1.470.564,20	*195.889,64*
	1.531.066,22	*1.274.674,57*
		1.531.066,22
		2.784,00
Procure notarili scip 1 e 2		
	9.056,46	-
Metasistemi		
	28.812,00	*28.812,00*
Contributi per l'osservatorio		
	96.906,84	*96.906,84*
Retribuzione tecnici incaricati perizie		
	28.087.75	*38.394,22*
Costi sostenuti a livello compartimentale – *Contributo in conto Ente-*		
	Scip 1..109.675.245,00	*109.130.756,00*
	Scip2 .....14.177.509,99	*14.177.509,99*
Agenzia del Territorio		
	Scip1.....10.565,70	*10.565,70*
	Scip2 30.868,64	*19.050,64*
Sistema Tavolare		
	Scip1.....-	*22.546,74*
	Scip 2.....9.900,08	-
interinali		
	308.358,16	*87.775*
Spese notarili		
	6.679,00	*53.464*
Altre voci		
	Scip 1561.050	*561.050*
	Scip..... 2603,00	*412*
	Tot. €128.947.273,04	***Tot.€127.231.657,56***

In funzione della corretta valutazione delle descritte *performances,* va, comunque, segnalato che fra gli enti previdenziali riguardati dalla cartolarizzazione, l'INPDAP è quello che ha realizzato i maggiori risultati, non solo in termini assoluti, ma anche in percentuale. Appare, tuttavia, necessario rideterminare l'obiettivo contrattuale in relazione ai sopravvenuti fattori normativi che hanno, come sopra esposto, reso impossibile il perfezionamento degli atti di vendita per l'intero primo semestre 2004 ad eccezione di quelli relativi ai rogiti delle unità dismesse con la procedura d'asta pubblica.

In effetti, nel trimestre successivo allo sblocco delle vendite, ovvero luglio/settembre 2004, la percentuale di vendita realizzata dall'Istituto è stata pari al 174,61 % rispetto ai valori programmati dal *Business Plan*.

La ristrutturazione dell'operazione, attualmente allo studio dei tecnici del MEF, inoltre, dovrà tenere conto – nell'ambito di un business plan che individua obiettivi di carattere finanziario - degli abbattimenti dei prezzi di vendita applicati per effetto della surrichiamata legge 23 aprile 2004, n.104, la cui percentuale si attesta intorno al 20%, che non permette a parità di unità vendute l'introito delle somme previste.

Il Consiglio di indirizzo e vigilanza (delibera n. 236 del 15 giugno 2004) ha sottolineato che, nonostante siano state adottate misure volte ad assicurare il rispetto della tempistica nelle procedure di vendita, la realizzazione delle vendite programmate secondo il business plan è risultata inferiore a quella minima del 70% stabilita con la SCIP.

Benché siano disponibili i risultati finali delle vendite e dei flussi finanziari effettuati nell'anno 2003, risultano carenti i dati analitici relativi alla tempistica delle varie fasi di dismissione degli immobili cartolarizzati: Tale carenza non consente di rilevare le cause e i soggetti responsabili di eventuali ritardi nella realizzazione delle vendite previste dal business plan.

Alla luce degli elementi in possesso è necessaria una accelerazione delle procedure per la vendita degli immobili ad uso abitativo trasferiti alla SCIP Srl, conseguibile sia attraverso una maggiore razionalizzazione delle strutture centrali e compartimentali, sia mediante la dotazione di più incisivi supporti operativi.

Secondo il Consiglio di indirizzo e vigilanza (linee di indirizzo 2004-2007 delibera n. 236 del 15 giugno 2004) il nuovo assetto organizzativo dell'Istituto ha previsto l'istituzione delle sedi compartimentali ed il trasferimento ad esse delle funzioni relative al patrimonio immobiliare, finalizzate a garantire una maggiore snellezza ed efficacia operativa, pur con ambiti di responsabilità ben distinti, impostata sulla integrazione fra strutture centrali e periferiche. Alla luce delle recenti decisioni in ordine alla riassunzione della gestione diretta del patrimonio immobiliare, è indilazionabile un adeguamento dell'assetto organizzativo di tutte le sedi periferiche con riguardo ad una razionalizzazione delle strutture preposte all'attività connessa al patrimonio immobiliare. E' altresì opportuno, al fine di ottimizzare le stesse procedure, prevedere un potenziamento delle risorse ed un'adeguata attività di formazione professionale delle stesse, garantendo comunque che, a causa di tale potenziamento, non vengano ulteriormente distolte risorse dalle attività di produzione.

Situazione Immobili Strumentali

Una questione ancora non definita ai fini dell'assetto organizzativo, risiede nella necessità di completare gli assetti immobiliari delle sedi.

A seguito di un monitoraggio effettuato dall'Istituto per verificare le reali necessità logistiche delle sedi periferiche, è risultato che ancora 26 sedi sono interessate all'acquisto di nuovi immobili da adibire a sedi strumentali.

In particolare, nelle città di:

- Brindisi, Caltanissetta, Cuneo, Ferrara, Grosseto, Pordenone, Prato, Sassari, Taranto e Torino 1, saranno attivate le procedure per la ricerca di edifici idonei, tenendo conto anche di eventuali possibili sinergie con altri enti previdenziali, come disposto dal Consiglio di indirizzo e vigilanza nelle linee di indirizzo 2004-2007;
- Agrigento, Massa Carrara, Nuoro, Palermo, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Savona, Vicenza e Viterbo, è stata richiesta alla Consulenza tecnico edilizia dell'Istituto la redazione delle perizie di stima degli immobili individuati;
- Aosta, Belluno, Cosenza e Foggia è in corso l'esame di alcune offerte;
- riguardo alle sedi di Catanzaro e Udine sono in fase avanzata le trattative per l'eventuale acquisto di un immobile. In particolare, riguardo a Catanzaro, l'Istituto sta valutando la possibilità, in alternativa all'acquisto, di locare l'edificio offerto in vendita.

Nella valutazione delle priorità , si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- accorpamento del personale e numero degli edifici occupati, dando precedenza alle sedi dislocate in più stabili;
- adeguatezza o meno delle superfici ad URP e ad archivi;
- valutazione dell'indice di affollamento alla luce del rapporto superfici disponibili/addetti, in osservanza dei parametri fissati dal D.M. del 14 marzo 2001;
- proprietà, conduzione in locazione o concessione in comodato da terzi, degli edifici utilizzati, dando priorità all'ipotesi della locazione o del comodato.

Si osserva che la sistemazione logistica e la complessiva organizzazione delle sedi periferiche, da sempre ritenute punti nodali e strategici per l'efficacia e l'efficienza dell'intera attività istituzionale dell'Ente, non sembra avviata a soluzione definitiva. Nonostante, infatti,le numerose attività intraprese in proposito e le reiterate previsioni di disponibilità finanziarie previste nei bilanci, disponibilità che si è concretizzata, nel bilancio di previsione 2003, in uno

stanziamento pari a € 100.516.500,00, si è pervenuti , nel corso dell'anno 2003, all'acquisto di un solo immobile strumentale – (sede di Pavia).

Fondo immobili pubblici (FIP); conferimento di immobili strumentali

Come noto, al fine del raggiungimento degli obiettivi di bilancio 2004 e con riferimento alla manovra di finanza pubblica per il 2005, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, in attuazione dell' art.4 del d.l. 25 settembre 2001 351 conv. in L. 23 novembre 2001 n. 410, ha costituito un Fondo comune di investimento, denominato FIP - Fondo Immobili Pubblici - nel quale è previsto confluiscano immobili strumentali dello Stato e degli Enti previdenziali pubblici.

Con lettera dell'11 novembre 2004 il Ministro dell'Economia e delle Finanze, preso atto delle riserve e delle specifiche considerazioni espresse dai Presidenti degli enti, nel ribadire che, fermo restando il beneficio immediato per la finanza pubblica, l'obiettivo della manovra è razionalizzare l'utilizzo e l'onere manutentivo degli immobili utilizzati dalle pubbliche amministrazioni, ha fornito chiarimenti in ordine sia alle modalità di godimento ed alla durata dell'utilizzo da parte degli enti cedenti degli immobili trasferiti al Fondo, sia all'applicabilità della normativa agli immobili strumentali degli enti. E' stato così evidenziato che non si è resa necessaria la modifica del D.lgs. 16 febbraio 1996, n. 104, in quanto, mentre quest'ultimo disciplina le modalità di cessione ed investimento in campo immobiliare degli enti previdenziali, escludendo dal proprio ambito di applicazione gli immobili strumentali, l'art. 4 della 1 - 410/2001 disciplina espressamente il conferimento a Fondi comuni di investimento immobiliare di edifici ad uso diverso da quello residenziale dello Stato, dell'Amministrazione autonoma dei Monopoli di Stato e degli enti pubblici non territoriali.

In data 22 novembre 2004 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha inoltrato un elenco di immobili strumentali dell'Istituto, estrapolati dall'elenco generale degli edifici strumentali, da trasferire al Fondo fino al raggiungimento del tetto finanziario previsto per l'operazione e stimato, per gli Enti previdenziali interessati -INPS, INAIL, INPDAP e IPSEMA - in 1.000.000.000,00 di euro.

Con Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 15 dicembre 2004, registrato alla Corte dei conti in data 24 dicembre 2004, sono stati disciplinati alcuni aspetti relativi alla complessiva operazione di conferimento e trasferimento degli immobili al Fondo, con particolare riferimento alla stipula del contratto di locazione, all'assegnazione degli immobili agli enti titolari che li

hanno in uso,alla destinazione prioritaria dei canoni derivanti dal contratto di locazione medesimo, alle dichiarazioni ed impegni che il Ministero dell'Economia e delle Finanze è autorizzato a rilasciare per conto degli enti titolari.

Con Decreto del 23 dicembre 2004, registrato alla Corte dei conti in data 24 dicembre 2004, il Ministro dell'Economia e delle Finanze, visti i decreti emanati dall'Agenzia del Demanio in data 20 dicembre 2004, con i quali vengono individuati, fra gli altri, gli immobili di proprietà dell'INPDAP da conferire al Fondo siti in Ragusa (Via Ercolano 34), Pistola (Via dei Pappagalli 2). Palermo, (Via Resuttana 360), Bari (Via Oberdan 40/U), Macerata (Via Roma 149) Roma (via Santa Croce in Gerusalemme 55 - Via Spegazzini 66) e Milano (Via Bastioni di Porta Nuova 19), ha stabilito il trasferimento dei suddetti stabili al patrimonio disponibile dello Stato, con esclusione delle unità ad uso residenziale eventualmente comprese negli stessi.

Il valutatore indipendente (REAG – Filiale italiana del gruppo American Appraisal) ha svolto delle verifiche preliminari in ordine ad alcuni dei suddetti immobili, esaminando anche la relativa documentazione tecnico-giuridica.

Tali edifici, con relativi accessori e pertinenze, sono stati trasferiti a titolo oneroso al Fondo con Decreto del MEF in data 23 dicembre 2004, e costituiscono patrimonio di quest'ultimo.

Gli immobili saranno concessi in locazione dal Fondo all'Agenzia del Demanio e contestualmente assegnati da quest'ultima ai soggetti assegnatari, ai sensi del disciplinare di assegnazione previsto dal citato Decreto ministeriale emanato in data 15 dicembre 2004.

In data 27 dicembre 2004, il Presidente dell'Istituto ha preso atto del disciplinare di assegnazione ratificato dal C.d A. il 29 dicembre 2004.

Il CIV ha prodotto ricorso al TAR avverso il predetto conferimento di immobili strumentali, contestandone la legitimità.

I FONDI IMMOBILIARI

Fondo immobiliare Alpha

Com'è noto, l'INPDAP, secondo le disposizioni normative previste dal D. L.vo. n.104/96, ha proceduto per primo alla dismissione del proprio patrimonio immobiliare anche attraverso la costituzione di fondi immobiliari chiusi ad apporto pubblico.

Al riguardo va evidenziato che tale innovativa modalità di privatizzazione del patrimonio immobiliare è stata promossa, quale operazione "pilota", dal Ministero del Tesoro, che nel 1997 ha individuato proprio l'INPDAP quale partner del Mediocredito Centrale - il cui capitale, all'epoca era interamente detenuto dallo stesso Ministero del Tesoro - ai fini della costituzione della FIMIT SGR

In relazione al quadro normativo di riferimento, che ha subito negli ultimi anni una considerevole evoluzione in ragione del crescente interesse del mercato in materia di fondi, si riassumono brevemente le caratteristiche salienti di tale forma di dismissione e gestione della proprietà immobiliare.

Il fondo comune di investimento immobiliare ha fatto il proprio ingresso nel panorama dei prodotti finanziari italiani con l'emanazione della legge 25 gennaio 1994, n. 86, recante norme in materia di "Istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi". Si tratta di uno strumento che, grazie all'investimento di piccole somme nel "mattone", consente all'investitore di partecipare ai risultati economici di iniziative assunte in campo immobiliare godendo, nel contempo, dei vantaggi propri della gestione professionale di patrimoni in monte e della diversificazione del rischio.

La scelta compiuta dal nostro legislatore - inalterata anche a seguito alla nuova scrittura compiuta dal D.L.vo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF) e con gli ulteriori provvedimenti legislativi e regolamentari emanati in attuazione dello stesso - fu quella della struttura c.d. closed-end, fondata sul riconoscimento ai partecipanti del diritto al rimborso solo a scadenze predeterminate, in modo tale che, durante il periodo di durata del fondo, la liquidabilità dell'investimento fosse assicurata dalla sola alienazione a terzi delle quote a seguito della negoziazione delle stesse su un mercato secondario.

Al fine di consentire la smobilizzazione delle quote è stata successivamente

prevista l'obbligatorietà della richiesta di ammissione a quotazione in borsa delle quote del fondo allorché l'ammontare minimo della sottoscrizione fosse inferiore ad una determinata soglia massima fissata.

Nel corso del 2001 si è registrato un crescente interesse degli operatori per questa particolare tipologia di investimento, anche alla luce delle positive esperienze realizzate, fra le quali proprio quella varata dall'Istituto, che ha trovato riscontro, fra l'altro, nell'emanazione - nell'ambito del processo di valorizzazione e privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico - della nuova normativa, introdotta dal decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e successive disposizioni regolamentari di attuazione, emanate con D.M. del 31 Gennaio 2003 dal Ministero dell'Economia.

Tale il contesto nel quale l'Istituto, sotto la guida del consiglio degli esperti del Ministero dell'Economia - che ha seguito particolarmente l'operazione, in particolare sotto il profilo economico finanziario, proprio in considerazione della natura di fondo "pilota" nel quadro delle politiche di privatizzazione del patrimonio degli enti previdenziali - ha proceduto alla costituzione del primo fondo immobiliare pubblico ad apporto, denominato Fondo Alpha.

Sono stati conferiti al fondo Alpha 26 fabbricati la cui distribuzione delle superfici per tipologia di locatari è la seguente: 47,8 % privato, 43,0 % pubblica amministrazione, 9,2 % sfitto.

Il portafoglio degli immobili è stato selezionato in base al valore di mercato, alla struttura e alle caratteristiche urbanistiche, alla percentuale di morosità e ai costi dì gestione dei singoli fabbricati ed è stato valorizzato tenendo conto di uno sconto per l'apporto in blocco.

Quanto all'iter procedimentale seguito nella attribuzione del valore degli immobili a suo tempo conferiti, si evidenzia che, in conformità al richiamato art. 14 bis L. 86/94 e alle disposizioni del D.Lgs 24-2-1998 n. 58 e relative norme regolamentari di attuazione, la FIMIT SGR ha provveduto ad individuare l'esperto indipendente cui la disciplina richiamata affida la stima del portafoglio selezionato per l'apporto (RTI Healy & Baker - IPI S.p.a - Studio Carnelutti).

A tale proposito, in sintesi, si evidenziano le seguenti circostanze:

- l'apporto iniziale è stato contabilizzato con uno sconto del 20% in quanto eseguito in blocco;

- consistenti plusvalenze sono state realizzate prima del collocamento e, pertanto, sono andate a totale vantaggio dell'INPDAP, all'epoca titolare del 100% delle quote del fondo.

In estrema sintesi, a fronte di immobili conferiti e di liquidità apportata al fondo Alpha per un valore complessivo di circa 260 milioni di euro, l'Istituto ha realizzato complessivamente un introito di 294,7 milioni di euro - 176,3 milioni di euro attraverso il collocamento del 70% delle quote e 114,4 milioni di euro detenendo tuttora il 30% delle quote del fondo stesso (NAV giugno 2004), con una plusvalenza pari a oltre 34 milioni di euro - introitando dividendi per complessivi € 22.856.000.

Fra i positivi risultati dell'iniziativa finanziaria, invero innovativa nell'ambito del processo di privatizzazione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici, ed ora sempre più utilizzata anche per la segregazione delle grandi proprietà immobiliari da parte dei gruppi privati, va inoltre senz'altro annoverata la valorizzazione della partecipazione azionaria dell'Istituto nella FIMIT SGR, che in esito alla elevata performance degli assets gestiti, si colloca in una posizione di primo piano fra gli operatori specializzati del settore.

Fondo immobiliare Beta

Sulla scorta dell'esperienza maturata con il fondo Alpha , è stato dato avvio ad un ulteriore fondo, il fondo Beta immobiliare. Con atto deliberativo n. 1546 del 7 novembre 2001 il Consiglio di amministrazione dell'Istituto ha approvato l'elenco degli immobili da conferire.

Tale fondo, sotto il profilo generale della disciplina e delle finalità, ha le medesime caratteristiche del fondo Alpha; si distingue da quest'ultimo, tuttavia, per le modalità di apporto degli immobili, che, in questo caso, prevedono l'opportunità di procedere ad ulteriori successivi apporti, sia da parte dell'Istituto stesso che di altri istituti previdenziali ed enti territoriali. Inoltre, diversamente dal fondo Alpha, in virtù dell'avvenuta variazione del quadro normativo, non è più prevista l'integrazione dell'apporto in natura con liquidità, nella misura minima del 5% del valore del conferimento.

A seguito di una prima individuazione di un elenco di beni immobili destinati ad uso ufficio (pubblico e privato) ed ad uso commerciale è stato selezionato un portafoglio di cespiti potenzialmente idonei al conferimento al fondo Beta immobiliare.

Peraltro, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con lettera del 25 ottobre 2001, ha invitato l'Istituto a rinviare la costituzione del fondo Beta ad un momento successivo al collocamento sul mercato delle quote relative al fondo Alpha Immobiliare, allo scopo di poter valutare il rendimento di quest'ultimo, e poter quindi meglio definire sia il valore che le modalità di apporto del nuovo fondo sulla base dell'esperienza consolidata. Preso atto di tale indirizzo, il Consiglio d'amministrazione, con la delibera n. 1546 del 7 novembre 2001, ha stabilito di rinviare l'apporto secondo tali indicazioni.

Successivamente, a seguito della emanazione, da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, del Decreto ministeriale n. 47 del 31 gennaio 2003 recante le modificazioni al Regolamento attuativo della normativa inerente i fondi di investimento (D.M. n. 228 del 24.5.1999), che ha provveduto ad armonizzare tali disposizioni con le norme introdotte dall'art. 5 e segg. della legge n. 410/2001, l'operazione è stata riavviata in relazione ad un elenco complessivo di 47 immobili.

In relazione a tale portafoglio di cespiti selezionati ai fini del conferimento al fondo Beta immobiliare, la FIMIT Sgr ha affidato ad un esperto indipendente (Valtech) l'incarico di effettuare la stima del valore dell'apporto, individuandolo in € 280.426.000,00, al netto degli importi relativi alla manutenzione straordinaria ed alle regolarizzazioni.

In ordine a tale valutazione, in conformità alle indicazioni del Consiglio di indirizzo e vigilanza dell'Istituto, che ha fornito i propri indirizzi in merito alle operazioni di dismissione, sottolineando la necessità di salvaguardare la redditività dell'Istituto, di garantire la congruità delle perizie, di adeguare i tempi necessari a svolgere le proprie attività in modo da garantire l'ottimale collocamento delle quote dei fondi, l'INPDAP ha acquisito una ulteriore perizia di congruità, affidata alla REAG S.p.a.

In esito a tale perizia di congruità - anche in relazione al tempo trascorso – il valore del complessivo portafoglio immobiliare ipotizzato per l'apporto è stato incrementato, al netto dello sconto del conferimento in blocco, in euro €. 313.900.000,00.

Sulla valutazione dei beni conferiti, sia il collegio sindacale che il magistrato della Corte dei conti delegato al controllo hanno manifestato talune perplessità circa la divaricazione registrata tra la stessa ed i valori di mercato correnti, pur

tenendo conto della quota di abbattimento degli stessi valori (circa 25 %) correlata agli apporti di grossi comparti immobiliari.

Essendo emersa l'opportunità di esperire ulteriori accertamenti ed approfondimenti in relazione ad alcuni cespiti per i quali era necessario definire alcuni aspetti di regolarità amministrativa e contrattuale, da tale potenziale elenco di 47 immobili ne sono stati stralciati sei, per un controvalore pari ad €: 45.426.000,00.

Pertanto, il conferimento, realizzato con atto in data 29 aprile 2003, ha interessato i rimanenti 41 immobili valutati, il cui valore complessivo arrotondato ammonta, al netto dello sconto medio sopra indicato, ad €.268.474.000,00 (313.900.000,00 - 45.426.000,00), considerato che il valore di mercato dei 6 immobili accantonati risulta pari ad € 45.426.000,00.

La titolarità delle quote del fondo è tuttora interamente riferita all'INPDAP e la fase del collocamento sul mercato Beta e la conseguente quotazione è prevista entro il termine di 18 mesi dal conferimento, ovvero entro il 28 giugno 2005.

La Commissione patrimonio del CIV con argomentazione riportata nella delibera n. 210 dell'11 marzo 2003 dello stesso CIV reputa essenziale il non ripetersi di inerzie nel rispettare e far rispettare i patti, soprattutto quando essi fissino le quote azionarie da cedere. Ciò al fine di evitare il sorgere di dubbi, se non addirittura di riserve, sulla opportunità di costituire Fondi immobiliari.

La Commissione patrimonio è giunta a tali conclusioni sulla base delle scarne informative interne a cui ha potuto attingere. Ribadisce che le valutazioni sulle modalità realizzative destano forti perplessità, per la preponderanza dei costi a carico dell'Ente in rapporto agli scarsi benefici ottenuti dall'I.N.P.D.A.P..

In particolare si chiede:

- se il Consiglio di amministrazione abbia ritenuto congrue le stime operate dal Collegio dei periti, ovvero abbia inteso discostarsi dalle stime contenute nella relazione comunicandone le ragioni alla Banca d'Italia ed al Collegio ai sensi dell'art. 8, comma 6 della legge 86/1994;
- se il Consiglio di amministrazione abbia ritenuto di dover ricorrere ad un proprio perito, oltre quelli stabiliti dal fondo, per la valutazione ed il fissaggio del prezzo.

Poiché la nuova normativa dismissoria si fonda su due opzioni, vendita degli immobili al miglior offerente e/o costituzione di fondi per la