ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DALL'INAIL

PAGINA BIANCA

SINTESI DELLE OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI DELL'INAIL.

Nella presente relazione è rappresentato l'intero processo di dismissione immobiliare condotto con le operazioni di cartolarizzazioni SCIP1 e SCIP2 ed il successivo processo per la vendita delle unità immobiliari retrocesse all'Istituto per effetto della liquidazione della Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l..

LE OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE SCIP 1 E SCIP 2

La prima operazione di cartolarizzazione SCIP 1

La prima operazione di cartolarizzazione ha riguardato, come previsto dal decreto legge n.351/2001, convertito con modificazioni nella legge n. 410/2001, gli immobili non venduti alla data del primo Decreto interministeriale di trasferimento alla Società veicolo inseriti nel Piano Ordinario di Cessione (procura alla vendita conferita all'Istituto) e nel Piano Straordinario di Cessione (procura alla vendita conferita al Consorzio G6 Advisor).

Nel Piano Ordinario di Cessione, in attuazione delle Circolari del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale 26 e 31 agosto 1999, erano state inserite esclusivamente unità abitative non di pregio (secondo i criteri fissati nella circolare 30 aprile 1997 del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale).

Detta operazione, pertanto, ha ricompreso, avuto riguardo alle attività di vendita la cui procura è stata conferita all'istituto, circa n. 8.000 unità abitative principali e relative pertinenze.

Gli immobili invenduti del Piano Straordinario di Cessione, invece, erano n. 61, in maggioranza edifici cielo-terra, ad uso non residenziale, da avviare alla vendita mediante procedure d'asta affidate ad un advisor individuato dall'Osservatorio del Patrimonio Immobiliare degli Enti Previdenziali, il sopracitato consorzio G6.

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 € 481.060.997,98.

Complessivamente a tutto il 28.02.2009 sono state vendute n. 7.833 Unità abitative per un incasso di complessivi Euro 692.571.825 mentre l'importo delle vendite delle unità commerciali curate dal Consorzio G6 sono state pari ad € 166.409.914.

Le Unità libere vennero poste all'asta al valore originario di stima, mentre quelle non optate dagli inquilini ad un valore pari a quello stimato scontato del 30%.

La seconda operazione di cartolarizzazione SCIP 2

La seconda operazione di cartolarizzazione, avviata con decreto ministeriale in data 21 novembre 2002, comprende gran parte del restante patrimonio immobiliare a reddito dell'Istituto per un totale di 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. Sono stati infatti esclusi dal trasferimento alla SCIP gli immobili ad uso strumentale o prevalentemente strumentale, gli immobili interamente locati a Pubblica Amministrazione e gli immobili con destinazione a pubblica utilità, sanità, università.

A fronte del trasferimento della proprietà degli immobili alla S.C.I.P. S.r.l. è stato complessivamente (residenziale e commerciale) corrisposto all'Istituto, nell'anno 2003, un acconto di € 1.087.581.445.

Si tratta, per la quasi totalità, di immobili cosiddetti di pregio, ad uso abitativo e misto, esclusi dalla prima operazione di cartolarizzazione, e della porzione ad uso commerciale degli edifici già compresi nel piano ordinario di vendita.

Anche in questo caso è stata affidata all'Istituto la gestione dell'intero patrimonio trasferito e la vendita della quota abitativa (n. 4.700 unità abitative e relative pertinenze), mentre la gestione delle vendite degli immobili ad uso commerciale era stata affidata da SCIP al Consorzio G1 (costituito dalle società Fintecna Immobiliare s.r.l. e Lazard Real Estate S.R.L.), sia per le vendite preferenziali ai conduttori che per la gestione delle aste delle unità libere e non optate.

In relazione all'operazione di vendita (avviata nell'anno 2003) gestita dall'INAIL in qualità di procuratore della Società veicolo, concernente le sopraindicate circa n. 4.700 unità abitative e relative pertinenze, ne risultano vendute complessivamente al 28.02.2009 n. 3.793 per un importo complessivo di € 649.038.123.

Per quanto riguarda, invece, la gestione delle unità ad uso commerciale affidata al suddetto Consorzio G1, alla data del 28 febbraio 2009 sono state vendute per conto di Scip n.1.739, per un importo di € 457.482.553.

Come maggior onere rispetto alle previsioni della prima operazione di cartolarizzazione è stato, inoltre introdotta anche la previsione del trasferimento a SCIP anche dell'85% dei canoni di locazione relativi al tempo di gestione delle procedure di vendita.

A differenza di SCIP 1, la seconda operazione di cartolarizzazione ha scontato talune problematiche che non hanno consentito il completamento delle operazioni di vendita programmate.

L'operazione ha incontrato, fin dall'avvio, notevoli difficoltà riconducibili, sostanzialmente, all'evoluzione del quadro normativo di riferimento e ai ricorsi avverso i decreti ministeriali di individuazione del pregio presentati dagli inquilini interessati.

Il mutamento del contesto normativo è avvenuto, in un primo momento, con l'entrata in vigore del D.L. 269/2003, conv. dalla L. 326/2003 che ha:

a) esteso ai conduttori di unità commerciali il diritto di opzione inizialmente previsto per i soli inquilini delle unità residenziali,
b) consentito la stipula di nuovi contratti di locazione novennale ai conduttori di unità residenziali a basso reddito o comunque in situazioni di disagio sociale;
c) previsto ulteriori sconti per i conduttori che avessero acquistato con mandato collettivo;

Ancor maggiore è stato poi l'impatto del D.L. 41/04 conv. dalla L. 104/04, che ha previsto, in favore dei conduttori che avessero espresso prima del 31 ottobre 2001 la propria volontà di acquisto, un'ulteriore riduzione dei prezzi di vendita fino ai livelli registrati nel 2001, in aggiunta agli sconti già previsti dall'ordinaria normativa sulle cartolarizzazioni (L. 410/01) ed il correlato rimborso del maggior prezzo pagato dagli acquirenti SCIP 1 e SCIP 2 prima dell'avvento delle nuove disposizioni, comportando, un rilevante rallentamento delle relative operazioni di dismissione. Ciò anche in relazione al fatto che molti inquilini, hanno proposto – pretestuosamente - azioni contro l'Istituto anche nel caso in cui l'unità abitativa dagli stessi occupata, prima del 2001, non fosse stata inserita negli originari piani di cessione, ma solo ricompresa nei successivi decreti di dismissione SCIP. Ancor oggi, nonostante la costante giurisprudenza abbia riconosciuto l'infondatezza di tali pretese, rimangono da alienare numerose unità in contenzioso.

In ragione delle suddette problematiche operative, nell'anno 2005, emersa l'impossibilità di rispettare il business plan originario che prevedeva il rimborso di tutti i titoli entro l'ottobre 2006, si è proceduto alla ristrutturazione dell'operazione con connessa nuova emissione di titoli e modifica delle iniziali condizioni contrattuali.

LA LIQUIDAZIONE DELLA SOCIETA' DI CARTOLARIZZAZIONE SCIP SRL

La chiusura delle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2

L'art. 43-bis del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207 convertito dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14, a seguito delle sopra evidenziate criticità operative e della imponente crisi economica e finanziaria del 2008 che non ha consentito alla Scip di far fronte al rimborso dei titoli in scadenza, ha posto fine alla operazione di dismissione immobiliare in corso ponendo in liquidazione i patrimoni separati relativi alla prima e alla seconda operazione di cartolarizzazione e, contestualmente, ha disposto la retrocessione agli Enti originariamente proprietari del patrimonio non venduto alla data di pubblicazione della stessa legge (1° marzo 2009).

La norma in questione ha previsto che l'acquisizione degli immobili da parte degli enti previdenziali sia operata anche in deroga ai vincoli previsti dall'articolo 488 della legge finanziaria 2008.

I commi 5 e 6 del suddetto articolo, hanno disposto che il trasferimento del portafoglio residuo di SCIP 1 avvenisse senza versamento del corrispettivo mentre, per il portafoglio residuo di SCIP 2, che fosse dovuto un corrispettivo pari al portafoglio residuo stesso, così come determinato dall'Agenzia del Territorio ai sensi del comma 4. Tale corrispettivo doveva essere versato a SCIP, al netto dell'eventuale maggior valore di cui al suddetto comma 4 rispetto alle passività della società stessa relative alla seconda operazione di cartolarizzazione.

Il comma 8 ha disposto, altresì, che l'eventuale differenza tra il corrispettivo da versare e le somme presenti sul conto riscossione acceso presso la Tesoreria Centrale, venisse interamente versato dagli Enti previdenziali alla SCIP, in proporzione al valore degli immobili ad essi trasferiti in relazione alla seconda operazione di cartolarizzazione.

Al fine di garantire le risorse finanziarie per l'estinzione delle passività esistenti a carico di SCIP si sono avviate una serie di attività ed incontri tra il MEF gli Enti previdenziali e KPMG advisory, gestore del programma di dimissioni per conto di SCIP, per l'attuazione in tempi brevissimi di quanto disposto dalla sopracitata norma di legge.

In tale ambito, con nota in data 6 aprile 2009, la società S.C.I.P. – Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l. ha trasmesso i prospetti di liquidazione delle

due operazioni di cartolarizzazione c.d. "SCIP 1" e "SCIP 2", approvati dal Consiglio di Amministrazione della stessa Società in data 3 aprile 2009.

Nella nota si comunica, inoltre, che lo sbilancio complessivamente a carico degli Enti previdenziali, calcolato ai sensi del comma 8 dell'art. 43 bis della legge n. 14/2009, da versare entro il 15 aprile 2009 sul c.d. "Payment Account" relativo alla seconda operazione di cartolarizzazione è stato determinato in complessivi € 265.885.238,00.

Contestualmente alla determinazione della predetta somma è stata deliberata la costituzione di un "fondo per rischi ed oneri derivanti da procedimenti giudiziali", il cui importo iniziale è stato prudenzialmente determinato in € 100.000.000. Il Consiglio di Amministrazione della Società ha previsto che le disponibilità accantonate nel citato fondo siano utilizzate esclusivamente per far fronte a provvedimenti esecutivi contro la stessa società "non onorati puntualmente dai soggetti cui fanno capo la gestione e la vendita degli immobili" e che sia riconsiderata periodicamente dal Consiglio la possibilità di restituire agli Enti previdenziali le disponibilità accantonate, all'esito dell'accertamento della sussistenza dei presupposto che ne hanno richiesto l'accantonamento.

Con nota in data 7 aprile 2009 il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento del Tesoro – ha comunicato la percentuale a carico di ciascun Ente, calcolata in base al valore degli immobili ritrasferiti, determinata dall'Agenzia del Territorio, con riferimento al portafoglio residuo SCIP 2 alla data del 28 febbraio 2009, richiedendone il versamento sul conto di Tesoreria n. 20368 intestato alla SCIP S.r.l. a valere sul conto di Tesoreria vincolato di ciascun Ente; la somma a carico dell'Istituto risulta così determinata in € 38.041.713,99.

In ogni caso sono ancora in corso le operazioni per la determinazione del prezzo differito spettante a ciascun ente alla chiusura delle due operazioni di cartolarizzazione.

Sulla base dell'elaborazione originariamente effettuate da KPMG Advisory, per quanto riguarda l'INAIL, la quota percentuale del Prezzo di Trasferimento Differito (DTP – Deferred Transfer Price) si attestava, considerando complessivamente le operazioni SCIP 1 e SCIP 2, ad un valore pari al 21,10% del totale. In termini finanziari, tenuto conto dei rapporti di credito e debito tra i vari Enti interessati, l'avanzo complessivo spettante per l'Istituto ammonterebbe a circa 151,300 milioni di euro.

Retrocessione degli immobili cartolarizzati SCIP 1 e SCIP 2

A seguito dell'entrata in vigore delle predetta legge 14/09 sono tornati nella proprietà dell'Istituto, con specifica prescrizione a vendere, le seguenti unità principali oltre alle relative pertinenze:

- SCIP 1 n. 215 unità residenziali e n. 25 unità commerciali;
- SCIP 2 n. 804 unità residenziali e n. 773 unità commerciali.

In estrema sintesi si allega alla presente una scheda (all. 1) che rappresenta la situazione del patrimonio ex Scip alla data della retrocessione (28 febbraio 2009) con l'indicazione delle unità immobiliari vendute nel corso del periodo 1 marzo 2009/31 dicembre 2011.

Il valore degli immobili retrocessi indicato nelle schede suddette è quello risultante dalla valutazione effettuata dall'Agenzia del Territorio del residuo patrimonio SCIP 1 e SCIP 2, che è stato determinato con diverse modalità esplicitate in due relazioni (una per SCIP 1 ed una per SCIP 2) attraverso una stima desktop finalizzata a stabilire il più probabile valore di vendita delle unità retrocesse alle condizioni fissate dall'originario contratto di gestione.

Prosecuzione delle attività di vendita degli immobili ad uso residenziale

Riguardo alle unità a destinazione residenziale, si distinguono unità *optate* dai conduttori prima delle procedure di retrocessione previste dalla legge n. 14/2009 e unità *non optate o libere.*

Il processo di vendita é proseguito, relativamente alle sole unità optate, secondo le regole già previste per la seconda operazione di cartolarizzazione e, alla fine del 2009, le Direzioni regionali avevano stipulato gli atti di vendita di n. 12 unità abitative relative alla prima operazione e n. 31 unità principali con le relative pertinenze relativamente alla seconda operazione di cartolarizzazione.

Nell'anno 2010, sono state vendute:

- n. 9 unità abitative principali con relative pertinenze riconducibili all'operazione Scip 1 direttamente agli inquilini titolari di diritto di opzione.
- n. 70 unità abitative principali con relative pertinenze, di cui n. 21 a suo tempo qualificate come di pregio, riconducibili all'operazione SCIP 2.

In relazione alle predette attività di vendita al 31 dicembre 2010 residuavano, pertanto, n. 897 unità residenziali principali di cui :

- n. 194 riconducibili alla prima operazione (Scip 1);
- n. 703 riconducibili alla seconda operazione (Scip 2);

Del patrimonio residenziale residuo le unità qualificate come di pregio sulla base dei decreti dell'Agenzia del Territorio sono n. 582.

La qualificazione dell'immobile come di pregio, pur lasciando impregiudicato il diritto dell'inquilino ad acquistare l'immobile condotto in locazione, non permette di usufruire degli sconti previsti per le abitazioni ordinarie.

Il pregio dell'immobile è stabilito sulla base di criteri fissati dalla legge e riconducibili, essenzialmente a:

1. ubicazione degli immobili nei centri storici urbani individuati in base alle perimetrazioni dei piani regolatori (zone omogenee di tipo A);
2. ubicazione in zone nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili (secondo i valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio) è superiore del 70% rispetto al valore di mercato medio rilevato nell'intero territorio comunale;
3. insussistenza dello stato di degrado e la non necessità di interventi di restauro e di risanamento conservativo, ovvero ristrutturazione edilizia

La gran parte dei contenziosi promossi dagli inquilini nei confronti dell'Ente hanno ad oggetto proprio gli immobili di pregio ceduti con la seconda operazione di cartolarizzazione (SCIP 2).

Gli stessi riguardano n. 377 unità e sono così ripartiti:

- ✓ 369 ricorsi alla qualificazione di pregio;
- ✓ 7 sine titulo ;
- ✓ 1 sfratto esecutivo.

Relativamente, invece alla prima operazione di cartolarizzazione (Scip 1) sono presenti n. 82 contenziosi sul patrimonio residenziale.

Dalla lettura dei suddetti risulta evidente l'incidenza del contenzioso relativo alla qualificazione degli immobili di pregio (oltre l'80% del totale) soggetto ai tempi di decisione delle cause in sede civile e/o amministrativa con conseguente slittamento dei tempi di conclusione dell'operazione di vendita.

Al fine di superare questa criticità, l'Istituto, ha individuato una soluzioni operativa per facilitare la stipulazione dei contratti di compravendita con il contestuale versamento della parte di corrispettivo non contestata, che comunque non dovrà essere inferiore al 70% del valore di mercato dell'immobile come determinato dall'Agenzia del Territorio, e condizionare la corresponsione del saldo, oltre interessi e rivalutazione monetaria, alla conferma in sede giurisdizionale della natura di pregio degli immobili.

Nel modo delineato, e conformemente al disposto di cui al comma 12 del citato art. 43 bis, si assicura un risultato economico apprezzabile per l'Istituto e si accorda adeguata tutela al diritto all'abitazione dei conduttori e allo stesso tempo non viene attuata una effettiva rinuncia transattiva, dal momento che il corrispettivo finale, garantito con iscrizione di ipoteca legale a favore dell'Istituto, ai sensi dell'art. 2817 n. 1 c.c., sul bene ceduto, verrà determinato in base ai criteri indicati dalla legge e secondo l'interpretazione che ad essi sarà attribuita dai competenti organi giurisdizionali.

Tale soluzione gestionale, come indicazione di carattere generale, è stata successivamente inserita nella direttiva del Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali e del Ministro dell'Economia e delle Finanze, registrata dalla Corte dei Conti in data 18 marzo 2011, destinata a fornire criteri generali per la gestione del patrimonio immobiliare a tutti gli Enti pubblici e privati che gestiscono forme di assistenza e previdenza.

Nell'anno 2011, contestualmente alle operazioni relative all'aggiornamento dei dati catastali come prescritto dall'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, si sono concluse le seguenti operazioni di vendita:

- n. 9 unità abitative principali con relative pertinenze per Scip 1;
- n. 68 unità abitative principali con relative pertinenze riconducibili all'operazione SCIP 2;

Prosecuzione delle attività di vendita degli immobili ad uso commerciale

La gestione delle vendite degli immobili ad uso commerciale relativi alla seconda operazione di cartolarizzazione, come sopra premesso, era stata affidata da SCIP al Consorzio G1 (costituito dalle società Fintecna Immobiliare s.r.l. e Lazard Real Estate S.R.L.), sia per le vendite preferenziali ai conduttori che per la gestione delle aste delle unità libere e non optate.

L'attività demandata al Consorzio è continuata, alle stesse condizioni fissate nell'originario contratto di gestione, anche dopo la chiusura delle operazioni di cartolarizzazione, in virtù di una specifica delega conferita dall'Istituto, limitatamente a 160 cespiti già optati dai conduttori o già aggiudicati per i quali fossero già state programmate le relative procedure di vendita al tempo della retrocessione.

Delle 160 unità immobiliari contenute nella procura conferita il 29 aprile 2009 al Consorzio, allo scorso dicembre 2010 ne erano state vendute n. 41 per un valore complessivo pari ad € 8.073.297.

Al 31 dicembre 2010 residuano complessivamente n. 1.198 unità commerciali di cui:

- n. 69 riconducibili alla prima operazione (Scip 1)
- n.1.129 riconducibili alla seconda operazione (Scip 2).

Il dato di cui sopra è la risultante delle operazioni di censimento ed aggiornamento del patrimonio immobiliare dell'Istituto effettuato nell'anno 2010 ai fini della rendicontazione richiesta dal combinato disposto dell'articolo 2, comma 222, dodicesimo periodo, della Legge 191/2009 e s.m.i. e dell'articolo 8, comma 2. del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni con la Legge 30 luglio 2010, n. 122, per la redazione del Conto del Patrimonio delle Amministrazioni pubbliche.

Le differenze rispetto alle precedenti comunicazioni che al 31 dicembre 2009 quantificavano in 758 le unità commerciali retrocesse ai sensi dell'art. 43 bis della legge 27 febbraio 2009, n. 14, sono essenzialmente riconducibili ad accorpamenti effettuati dal Consorzio G. 1 al fine di agevolare le attività di vendita allo stesso affidate da Scip.

Così, solo relativamente alla regione Lombardia, il Consorzio G.1 ha accorpato n. 219 unità di partenza in n. 2 unità destinate alla vendita e parimenti ha proceduto anche in altre regioni.

A ciò si aggiunga come attualmente la banca dati in uso per l'estrazione dei report relativi al patrimonio immobiliare è fornita dal nuovo applicativo informatico "Simea", costantemente aggiornato dalle singole Direzioni Regionali, mentre sino all'anno 2010 le rilevazioni derivano esclusivamente da informazioni trasmesse periodicamente all'Istituto da parte del Consorzio G.1.

In ogni caso si rappresenta come, proprio in ragione della migrazione completata nell'anno 2011 verso l'applicativo Simea nonché in relazione alle attività correlate alle operazioni di condono catastale concluse nel primo semestre del 2011 (art. 19, D.L. n. 78/10 conv. in L. n. 122/10), saranno possibili ulteriori modifiche ai dati del patrimonio dell'Istituto da parte delle Direzioni Regionali.

Il Consorzio, nel frattempo, ha informato gli enti della propria disponibilità a proseguire le attività di vendita di tutti gli immobili commerciali rientrati nella proprietà dell'ente formulando, nel contempo, una propria proposta economica.

L'Istituto, ha avviato una trattativa con il Consorzio per definire un accordo di chiusura finalizzato a garantire il completamento delle attività di vendita già avviate , parallelamente, la riconsegna dei fascicoli relativi alle restanti unità immobiliari.

Nell'anno 2011 sono state vendute n. 13 unità immobiliari per un valore complessivo pari ad € 3.496.995

CRITICITA' E PROBLEMATICHE PER LA PROSECUZIONE DELLE VENDITE

La ripresa delle attività di vendita oltre alle suddette difficoltà e ad ulteriori modifiche di molte disposizioni di legge nella specifica materia, ha dovuto scontare anche altre problematica derivanti da una completa rivisitazione del processo organizzativo/amministrativo prima caratterizzato dalla gestione di vendite di proprietà di terzi ed ora incentrato, invece, su vendite di cespiti di proprietà con la necessità di ripristinare adempimenti amministrativo/contabili prima non richiesti, tra l'altro, con strutture organizzative ridimensionate a seguito della dismissione del patrimonio.

In primo luogo, le operazioni di vendita, relativamente sia alle unità residenziali che a quelle commerciali sono state sospese, in via cautelare, a partire dal mese di novembre 2009, a seguito dell'emergere di riserve, da parte del Ministero per i Beni Culturali, circa la necessità di una verifica ed autorizzazione alla vendita di quelle unità immobiliari retrocesse, aventi vetustà ultracinquantennale, che potevano essere considerate ricadenti nell'ambito di tutela previsto dagli artt. 12 e 56 del D.lvo 22 gennaio 2004, n 42 anche se espressamente escluse dall'originaria normativa sulle cartolarizzazioni.

A tal fine, è stato necessario avviare un confronto con il Ministero per i Beni Culturali per superare le problematiche in trattazione che solo nei primi mesi dell'anno 2011 ha consentito di individuare un percorso condiviso, per realizzare le condizioni di tutela previste dalla norma, con il coinvolgimento operativo delle Direzioni regionali dell'Istituto e delle corrispondenti Direzioni regionali per i Beni Culturali e Paesaggistici competenti per territorio.

Nel frattempo, è stato emanato il D.L. 31 maggio 2010, n. 78 convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, che all'art. 8 ha posto taluni vincoli alle operazioni di acquisto e vendita degli immobili da parte degli enti, pubblici e privati che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e previdenza prevedendo, in particolare, che tutte le iniziative siano subordinate alla preventiva verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da parte dei Ministeri vigilanti.

Dal momento che una prima lettura testuale delle disposizioni di cui al comma 15 del citato art. 8 non sembrava consentire all'Istituto di proseguire nelle operazioni di cessione, come richiesto dall'art. 43-bis della legge 27 febbraio 2009, n. 14, si è

ritenuto per effetto di una interpretazione sistematica tra le due norme - entrambe hanno come obiettivo quello della stabilizzazione della finanza pubblica con un miglioramento dei saldi strutturali -, di non interrompere le attività di vendita in corso per le quali sia già stata completata la fase di individuazione dell'acquirente.

Soltanto con l'emanazione del decreto interministeriale previsto dal sopracitato articolo 8, comma 15, avvenuta in data 17 gennaio 2011, è stato chiarito il quadro normativo di riferimento e conseguentemente si è riavviato il negoziato con il Consiglio Nazionale del Notariato per riavviare anche la vendita all'asta di unità immobiliari libere o inoptate.

La convenzione, elaborata sulla base degli incontri avvenuti presso il Ministero dell'Economia con tutti gli Enti coinvolti nelle procedure di alienazione, é stata stipulata il 9 febbraio 2011.

L'accordo prevede che, sostanzialmente senza costi per l'Amministrazione, il Consiglio Nazionale del Notariato, per il tramite delle proprie strutture operative, a mezzo di una specifica procedura on-line con l'Istituto, si faccia carico di gestire ogni aspetto delle procedure d'asta degli immobili residenziali retrocessi fino alla disciplina delle pubblicazioni degli avvisi di vendita sulla stampa locale e nazionale.

Gli unici costi di cui l'Istituto deve farsi carico sono i rimborsi per la pubblicità immobiliare.

In questo quadro nell'anno 2011, ha avuto inizio la prima Asta, per unità inoptate occupate, il cui avviso è stato pubblicato lo scorso gennaio 2012.

SOPPRESSIONE DI IPSEMA E TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI AD INAIL

Con il D.L. 78/2010, convertito in legge 122/2010 ISPESL ed IPSEMA sono soppressi e le relative funzioni sono state attribuite ad INAIL con contestuale trasferimento delle risorse strumentali.

A seguito di detto trasferimento sono confluite nel patrimonio dell'Istituto n. 211 unità immobiliari di cui n. 24 con destinazione istituzionale e n. 187 a reddito. Di queste ultime 147 sono unità retrocesse all'Ipsema a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 43 bis della legge n. 14/09.

Anche riguardo al patrimonio ex-IPSEMA rileva un considerevole contenzioso prevalentemente riconducibile alla qualificazione o meno di pregio degli immobili posti in vendita.

Peraltro in relazione all'avvenuto riavvio delle vendite immobiliari a mezzo delle aste gestite con la convenzione stipulata con il CNN, sono state individuate le unità libere per le quali si procederà ad una nuova perizia estimativa per l'aggiornamento del valore a base d'asta delle singole unità immobiliari da inserire nei prossimi bandi.

Riguardo alla soppressione di ISPESL, è transitata all'Istituto esclusivamente la proprietà di due complessi immobiliari destinati ad uso Istituzionale.

PATRIMONIO IMMOBILIARE EX SCIP - DATI AGGIORNATI AL 31 DICEMBRE 2011

anno	oggetto	SCIP 1				SCIP 2			
		Residenziale		Commerciale		Residenziale		Commerciale	
		n. unità	valore AdT	n. unità	valore AdT	n. unità	valore AdT	n. unità	valore AdT
2009	retrocesso al 28 feb	215	24.142.504	25	8.002.450	804	206.017.923	773	104.344.659
2009	vendite	12	1.144.000			31	11.942.703	40	7.379.297
2010	vendite	9	575.558			70	12.857.622	1	694.000
2011	vendite	9	691.902			68	15.619.075	13	3.496.995