senza i decreti che dovrebbero essere emanati le risorse umane e strumentali non sono state assegnate all'INPS, né possono considerarsi ancora in capo agli enti soppressi, si pone un problema in quanto i dipendenti non sono più appartenenti ad INPDAP ed ENPALS ma neanche all'INPS. Ho fatto questa breve premessa per arrivare al cuore della questione.

Mi risulta che tutti gli interpelli per la copertura dei posti dirigenziali vacanti in INPS (ma anche quelli relativi ad incarichi non dirigenziali, per la copertura di posizioni organizzative), dalla data di soppressione degli ex INPDAP ed ENPALS, siano stati e continuino a essere riservati a personale già appartenente all'INPS. Questo, ovviamente, pregiudica tutti i dipendenti ex INPDAP ed ENPALS che, nel momento in cui saranno emanati i decreti attuativi, troveranno tutte le posizioni già coperte.

Le chiedo perché tutte queste procedure non si fermano in attesa dei decreti attuativi e non si utilizza l'istituto delle reggenze nelle more di una riorganizzazione complessiva. Dovremmo rientrare nel tema della *governance*, di come si svilupperà il nuovo « super-INPS » però segnalo che queste situazioni sono concrete.

Sia su questo che sull'altra questione che ho sollevato le chiedo una risposta il più possibile precisa.

PRESIDENTE. Il senatore Musi vuole aggiungere una domanda sulla questione dell'IPOST.

ADRIANO MUSI. Il presidente Mastrapasqua è rapido quindi basterà che io legga il titolo: « IPOST. A distanza di due anni c'è un disservizio totale intorno al personale IPOST ».

PRESIDENTE. Presidente, se riesce risponda rapidamente perché la Camera è stata convocata.

ANTONIO MASTRAPASQUA, *presidente dell'Istituto nazionale della previdenza sociale*. Per quanto riguarda la domanda del senatore Musi sulla questione gli avvocati, noi non abbiamo avvocati esterni ma solo convenzioni con domiciliatari e sostituti d'udienza. L'ENPALS non ha avvocati, l'INPDAP ne ha quaranta, se non erro. Questi non sono numeri che, con un contenzioso di un milione di pratiche, faranno cambiare – a mio avviso – le strategie di dotare le nostre strutture, ove non fossero presenti i nostri uffici, di domiciliatari, di sostituti d'udienza e di praticanti avvocati. Non ci sono, dunque, esternalizzazioni di pratiche di competenza dell'avvocatura.

Per quanto riguarda le linee gestionali, sicuramente ci possiamo far carico di farle arrivare. Mi fa piacere dire che ogni passo compiuto sull'integrazione degli enti, dopo l'approvazione, viene pubblicato sul sito *internet* dell'INPS; infatti, le linee guida gestionali del 23 gennaio sono sul sito dell'INPS, così come la circolare esplicativa verrà pubblicata sul sito.

Quello che vorrei sottolineare è che ogni passaggio dell'integrazione godrà della massima trasparenza, con la pubblicazione di ogni atto, ancorché interno, sul sito, trattandosi di temi che interessano non solo i dipendenti e i dirigenti ma sicuramente anche l'esterno.

Se serve, dunque, manderemo la documentazione, ma tutto quello che lei sottolineava è già sul sito *internet*.

Per quanto riguarda il piano di investimenti e disinvestimenti, mi aggancio alle sollecitazioni dell'onorevole Santagata: la schizofrenia che si coglie leggendo questo documento la comprendo. Di fatto, è un sistema che dai primi anni Novanta a oggi ha visto modificare costantemente – quasi ogni due mesi e mezzo – il quadro normativo di riferimento e questo ogni volta ha impedito di raggiungere l'obiettivo.

L'INPS si è determinato nel 2009 – quindi ormai tre anni fa – a voler fare una gara per le SGR con la costituzione di uno o più fondi. Nel frattempo, come avete letto nella relazione, sono intervenuti dodici provvedimenti legislativi che non danno all'Istituto la chiarezza di sapere cosa può fare o meno.

Questo, comunque, rimane rispetto a una strategia, una finalità e un obiettivo. Noi oggi abbiamo mantenuto in piedi la delibera del 2009, oramai approvata dai ministeri vigilanti, dall'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici e, se non erro, addirittura anche dall'Antitrust, ma è chiaro che con l'intervento del decreto « salva Italia » dobbiamo necessariamente aspettare.

L'obiettivo, almeno della mia presidenza, è sempre lo stesso, ovviamente condiviso dalla totalità dell'Istituto. Ogni volta è cambiato il quadro di riferimento e abbiamo dovuto adattarci o chiedere se quello che avevamo deciso anni prima fosse compatibile.

Per quanto riguarda il FIP, anch'io ho letto queste notizie, ma non ero presidente. Quella del FIP è una storia totalmente estranea all'Ente: sono stati prelevati dall'Istituto 47 immobili apportati a una società dello Stato e successivamente rivenduti. Gli articoli parlano degli immobili INPS: purtroppo erano nostri immobili e oggi non lo sono più; tuttavia, viene etichettata come un'operazione INPS quella che invece non sappiamo da chi viene fatta (non conosciamo la proprietà del FIP). Questo però ci coinvolge perché sembra che l'INPS stia facendo operazioni immobiliari anche di rilievo non apprezzabile mentre, di fatto, le sta facendo un soggetto esterno all'Istituto stesso.

Per quanto riguarda la questione dell'IPOST e del personale, sono questioni che non appartengono alle competenze del presidente, quindi chiedo gentilmente al direttore generale di intervenire perché, esclusa la prima fascia, tutto ciò che riguarda la seconda fascia in poi, secondo quanto stabilito dalla legge, è una competenza della tecnostruttura.

Per quanto riguarda la lettera che mi ha gentilmente sottoposto il presidente Jannone, io non so come un esterno possa dire che ha predisposto i testi e non sono state rilevate motivazioni tecniche. Credo che la procedura di predisposizione dei testi e la successiva approvazione sia un fatto strettamente interno all'Istituto, quindi sicuramente hanno notizie che a me sfuggono perché io non ho ancora determine da poter approvare. Avranno avuto, quindi, interlocuzioni con qualcuno che li ha rassicurati rispetto a quella che è la realtà aziendale.

Quando i testi saranno pervenuti e si riterrà di poterli firmare, il presidente li firmerà, ma ad oggi questo non è possibile, non avendo ancora la convenzione per i modelli RED e ISEE a mia disposizione.

MAURO NORI, *direttore generale dell'Istituto nazionale della previdenza sociale*. Riguardo a quest'ultimo tema, credo si riferisca all'ICRIC, che è una bozza di convenzione che hanno firmato i CAF, in attesa di completamento dell'*iter* interno.

Per quanto riguarda il personale dell'IPOST, senatore Musi, mi porrei, più che altro, il problema dei servizi ai dipendenti di Poste e ai pensionati.

Quello degli sportelli è un discorso che stiamo affrontando con Poste perché il problema non è tanto di INPS, ma è un'abitudine domestica rispetto all'istituto di previdenza domestico che era l'IPOST, di utilizzare gli sportelli interni di Poste.

Su questo siamo conducendo degli approfondimenti perché se l'operazione fosse onerosa per l'Istituto utilizzeremmo le nostre sedi, diversamente potremmo avvalerci della collaborazione degli uffici postali sul territorio.

Per quanto riguarda il personale ex INPDAP ed ex ENPALS, al di là dei decreti che hanno una rilevanza sostanziale solamente su effetti ricognitivi degli aspetti patrimoniali, la norma è molto chiara: a partire dal 7 dicembre, inizialmente, poi con proroga al 31 dicembre, gli enti sono soppressi ed esiste solo l'INPS. Esiste, dunque, solo il personale INPS.

Per quanto riguarda il problema dell'attribuzione degli incarichi, io credo che affermare che stanno occupando dei posti sia una considerazione mal posta. Noi stiamo nominando direttori – come, ad esempio, recentemente è avvenuto per la sede di Bologna – dotati di competenze nell'ambito della struttura che devono gestire. Attualmente, anche per disposizioni di legge, è prevista la sopravvivenza della

struttura INPDAP come quella ENPALS, e io rammento a me stesso che l'ente unico esiste da quattro mesi e, sostanzialmente, non c'è stata interruzione di attività nell'ambito della gestione di servizi.

Vorrei inoltre sottolineare alcuni elementi di dettaglio: dal cambiamento di denominazione delle cartelle esattoriali dell'ENPALS all'effettuazione di tutti i pagamenti, perché tutto il sistema dei pagamenti impediva sotto denominazione INPDAP di effettuarli, ci sono diverse microattività organizzative di rilevante impatto che sono gestite in un periodo transitorio quale quello attuale.

Per quanto riguarda la dirigenza, l'avvocato Becchini, titolare del patrimonio ex gestione pubblica (come mi piace dire, più che ex INPDAP, in quanto si tratta della gestione pubblica dell'INPS), è un esempio vivente, dal punto di vista burocratico, che questa separatezza non c'è. Ci saranno anche, nei prossimi giorni, alcune ipotesi di reggenza, laddove ragioni di opportunità gestionale lo renderanno possibile.

Attualmente stiamo predisponendo l'integrazione anche sotto il profilo delle microattività organizzative e siamo provvedendo all'analisi. È una cosa non semplice e, non a caso, il processo d'integrazione avrà durata triennale.

Siamo ancora nella fase di gestione del quotidiano: stiamo gestendo un unico sistema operativo per due posizioni organizzative e arriveremo rapidamente alla definizione dell'architettura – nelle prossime settimane e nei prossimi mesi – per poi procedere a un periodo di integrazione che non sarà immediato, ma durerà 24-36 mesi.

Nelle more, se ci sono dirigenti INPDAP che vogliono partecipare ai bandi di concorso interno per la copertura delle sedi INPS possono benissimo farlo e verranno valutati dal punto di vista professionale.

PRESIDENTE. Ringrazio il presidente e il direttore generale che sono stati particolarmente esaustivi nel rispondere a una quantità notevole di domande.

Se sarà necessario, come ritengo, vi chiederemo di ritornare per una successiva audizione. Dispongo che la relazione integrale del presidente dell'INPS sia pubblicato in allegato al resoconto stenografico della seduta odierna.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 9,55.

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE
DELLA CAMERA DEI DEPUTATI

DOTT. VALENTINO FRANCONI

Licenziato per la stampa
il 5 giugno 2012.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

PREMESSA

Il patrimonio immobiliare da reddito dell'INPS, al pari di quello degli altri Enti previdenziali è stato oggetto, negli ultimi decenni, di una serie di disposizioni finalizzate alla dismissione, onde consentire il miglioramento dei saldi di finanza pubblica.

Prima dell'emanazione di tali provvedimenti e fino all'avvio del processo di cartolarizzazione, la vendita era disciplinata dal Regolamento, adottato dal Consiglio di Amministrazione con Deliberazione n. 209 del 21 settembre 1979, approvato dai Ministeri vigilanti ai sensi dell'art. 53 del D.P.R. 639/1970 e da una serie di norme, di seguito brevemente richiamate.

In particolare, l'art. 9, comma 9, della legge finanziaria 24 dicembre 1993, n. 537, aveva previsto che gli Enti previdenziali predisponessero dei piani di vendita del patrimonio a partire da quello abitativo, da sottoporre all'approvazione dei Ministeri vigilanti per garantire entrate liquide nel triennio 1994/1996.

In applicazione dell'art. 3, comma 27, della legge delega 8 agosto 1995, n. 335, il Governo era tenuto ad emanare uno o più decreti legislativi volti a regolamentare la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici.

La delega è stata esercitata con l'emanazione del D.lgs 16 febbraio 1996, n. 104, contenente puntuali disposizioni per l'attuazione dei programmi di vendita.

Per coordinare le attività degli Enti, l'art. 10 di tale ultimo atto normativo aveva previsto la creazione dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali.

Con la legge 28 maggio 1997, n. 140, i Ministeri del Lavoro e del Tesoro venivano incaricati di provvedere alla realizzazione di un piano straordinario di dismissione di beni e diritti immobiliari di Enti previdenziali pubblici.

Anche la legge finanziaria 23 dicembre 1999, n. 488, prevedeva ulteriori programmi di dismissione di beni e diritti immobiliari di Enti previdenziali pubblici, indicandone modalità, tempi e condizioni, anche in deroga alle altre disposizioni vigenti.

Nello specifico, con le circolari del Ministero del Lavoro del 26 agosto 1999 e del 31 agosto 1999, cc.dd. "circolari Salvi", venivano fornite puntuali indicazioni agli Enti per l'avvio dei piani di vendita delle unità residenziali e fissati gli sconti da applicare per le vendite in blocco (circolare n. 30800 del 10 aprile 2000).

I piani di vendita così avviati erano distinti in ordinari (POC), gestiti direttamente dagli Enti, e straordinari (PSC), gestiti dal Ministero del Lavoro per conto di tutti gli Enti previdenziali, in relazione alla destinazione dei cespiti: stabili cielo terra prevalentemente ad uso abitativo nel primo caso, complessi immobiliari ad uso diverso dall'abitativo nel secondo caso.

LE OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE

Successivamente, per velocizzare la vendita degli immobili inseriti nei piani adottati in attuazione delle misure sopra richiamate, il Governo ha predisposto il D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito nella legge 23 novembre 2001, n. 410, recante misure per la privatizzazione e la valorizzazione del patrimonio pubblico attraverso la cartolarizzazione degli immobili e la creazione di fondi immobiliari.

Tale processo di cartolarizzazione riguarda il patrimonio da reddito (libero o affittato ad uso abitativo e commerciale) degli Enti pubblici.

Gli stabili, dotati delle caratteristiche previste dalla norma richiamata e individuati dall'Agenzia del Demanio con appositi decreti su segnalazione degli Enti proprietari, vengono trasferiti ad una società veicolo appositamente costituita denominata SCIP srl- Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici.

Le operazioni di cartolarizzazione avviate sono state due, SCIP 1 e SCIP 2, rispettivamente in data 28 e 30 novembre 2001 e 21 novembre 2002, nell'ambito delle quali, l'Istituto ha operato attenendosi alle disposizioni contenute nei "contratti di gestione" stipulati tra la SCIP ed il legale rappresentante degli Enti già proprietari.

Dopo l'avvio della seconda operazione, l'art. 42 della legge n. 289 del 27 dicembre 2002 (legge finanziaria 2003) ha previsto la soppressione dell'INPDAI ed il subentro dell'INPS, a far dar data dal 1° gennaio 2003, in tutti i rapporti attivi e passivi.

In tale contesto, l'INPS è subentrato anche nella titolarità dei rapporti attivi e passivi inerenti alla gestione ed alla vendita del patrimonio da reddito, cartolarizzato e non. I due pacchetti di immobili, INPS ed ex INPDAI, sono rimasti, tuttavia, distinti anche nella rendicontazione contabile ed amministrativa.

Per le attività di gestione e vendita di detti immobili, l'INPS non ha operato in autonomia, ma si è attenuto scrupolosamente - oltre che alle disposizioni puntuali contenute nella legge, nei decreti, nelle circolari - al contenuto dei "contratti di gestione" stipulati con la SCIP srl, sulla base dei quali, quest'ultima ha rilasciato apposite deleghe ai rappresentanti legali degli Enti.

Nella prima operazione sono stati inseriti gli immobili degli Enti previdenziali già facenti parte del Piano ordinario di cessione (POC) e del Piano straordinario di cessione (PSC) e le procedure di vendita dei beni del PSC sono state affidate dalla società SCIP al Consorzio G6.

La seconda operazione ha riguardato per lo più immobili a reddito cielo-terra, abitativi e commerciali. Le vendite delle unità ad uso diverso dall'abitativo sono state affidate ad un Advisor scelto dalla SCIP, il Consorzio G1, con cui la società ha stipulato apposito contratto e a cui ha rilasciato specifica delega alla vendita. La cessione dei cespiti può avvenire con offerta ai conduttori (originariamente il diritto di prelazione non era stato riconosciuto) e in caso di beni non opzionati e di beni liberi attraverso aste (singole o aggregate).

In entrambe le operazioni, il ruolo centrale, in sede di avvio come in tutte le altre fasi, è stato svolto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e dai soggetti scelti da SCIP S.r.l. Tale Dicastero, in particolare, ha coordinato l'elaborazione e la stesura della documentazione ed i comportamenti degli Enti, mantenendo tutti i rapporti con la SCIP e gli altri attori del processo.

Il processo per la vendita degli immobili è stato in più occasioni modificato da interventi legislativi successivi, tra cui il D.L. 23 febbraio 2004, n. 41, convertito con modificazioni dalla Legge 24 aprile 2004, n. 104, in materia di determinazione del prezzo di vendita degli immobili, che ha previsto un ulteriore abbattimento per i locatari che avessero manifestato la volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001.

In estrema sintesi, è possibile affermare che il trasferimento a SCIP S.r.l. ha comportato:

- modalità, tempistiche, condizioni per la gestione e la vendita determinate dal contratto di gestione dell'Istituto con la SCIP S.r.l. e dalle leggi 410/2001 e 104/2004;

- il divieto di nuove locazioni;

- il mancato rinnovo dei contratti (essendo le unità immobiliari destinate alla vendita).

Sulla base delle norme richiamate, i conduttori delle unità residenziali non di pregio hanno diritto all'acquisto, se in regola, sulla base dei prezzi determinati dall'Agenzia del territorio, con abbattimento del 30% e con la possibilità di poter ottenere un ulteriore sconto in caso di acquisto in blocco. Al contrario, gli inquilini degli immobili di pregio non hanno diritto ad alcuno sconto sul prezzo di vendita.

Peraltro, le modifiche legislative intervenute, oltre che determinare un significativo abbattimento dei prezzi di vendita, hanno, altresì, reso necessario

l'adeguamento del contratto di gestione stipulato con la SCIP. E' stato, pertanto, sottoscritto il 19 aprile 2005 l'*Accordo integrativo del contratto di gestione del patrimonio immobiliare*, con cui, tra l'altro, la data di conclusione delle operazioni di vendita per le unità di SCIP 2 è stata fissata, per il pacchetto INPS, al 31 marzo 2008 e, per il pacchetto ex INPDAI, al 30 giugno 2010.

La consistenza del patrimonio da reddito prima delle cartolarizzazioni, il prezzo iniziale di cessione pagato da SCIP e gli incassi ottenuti a tutto il 28 febbraio 2009 – data di chiusura per effetto dell'art. 43-*bis* della legge 14/2009 *(vedi infra)* - distinti per le due operazioni di cartolarizzazione e per i due pacchetti INPS ed ex INPDAI sono riportati nella tabella allegata (All. 1).

ASSETTI ORGANIZZATIVI

Gestione del patrimonio – I.GE.I. spa in liquidazione

La Legge 9 marzo 1989, n. 88, all'art. 20, comma 2, ha previsto che l'Istituto, previa autorizzazione del Ministero del Tesoro e del Ministero del Lavoro, possa "costituire o partecipare a società cui affidare la gestione del patrimonio immobiliare nel rispetto di criteri di economicità ed efficienza".

Il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di avvalersi di tale facoltà e, previa autorizzazione dei Ministeri vigilanti, ha costituito, con atto del 12 febbraio 1992, la società "INPS Gestione Immobiliare – I.GE.I – S.p.A." con un capitale sociale di 15 miliardi di lire suddivisi tra la partecipazione azionaria pubblica (INPS 51%) e privata (49%), ripartita, quest'ultima, in parti uguali in misura del 9,6% tra Vianini Lavori S.p.A., Cagisa S.p.A. ora Pirelli & C. S.p.A., Fisia S.p.A. ora Gefi S.p.A., Sistemi Urbani S.p.A. ora Sogivest S.p.A., CMC Soc. Coop. a.r.l. ed 1% BNL S.p.A..

La società I.GE.I S.p.A. è stata costituita con l'obiettivo di conseguire la più efficiente ed efficace utilizzazione possibile di tutti i beni immobili da reddito, affidati secondo un piano concordato, articolato su base regionale, "attraverso la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio nel suo complesso, nonché un incremento della sua redditività ed una sua migliore razionalizzazione rispetto alle finalità istituzionali dell'INPS, ovviamente, peraltro, nel pieno rispetto delle norme di legge, regolamentari e contrattuali e secondo metodologie e a carattere manageriale e budgetario".

Rapporti INPS - I.GE.I.

A partire dall'anno 1993, l'Istituto ha affidato in gestione alla società I.GE.I gli immobili da reddito detenuti in proprietà, regolando i rapporti con la società sulla base della Convenzione sottoscritta in data 18 maggio 1992.

Scioglimento della società

Il Decreto Legislativo 104/96 – nella considerazione che gli Enti previdenziali avrebbero dovuto procedere ad affidare in gestione il proprio patrimonio da reddito a società specializzate individuate tramite apposite gare e a dismetterlo progressivamente tramite un programma generale secondo apposite procedure di cessione (art. 2, comma 3, lett. a) e b) del citato decreto) - ha disposto la messa in liquidazione della società I.GE.I dal 31 dicembre 1996 (art. 14).

Per ottemperare a tale disposizione, l'Assemblea straordinaria dei soci del 17 dicembre 1996, ha deliberato lo scioglimento anticipato della società I.GE.I a decorrere dalla predetta data e, su proposta dell'Istituto, a nominare i liquidatori.

Questi ultimi si sono attivati affinché la società proseguisse le attività gestionali nei limiti dell'ordinaria amministrazione, su conforme parere del Ministero del Lavoro (nota n. 32659 del 2 dicembre 1996), che lo ha consentito "per il tempo strettamente necessario all'avvio del nuovo sistema gestionale di cui al decreto legislativo 104/96".

In relazione alle difficoltà operative legate all'introduzione di tale nuovo sistema gestionale, alla società I.GE.I è rimasta affidata l'intera gestione del patrimonio da reddito, ivi compresa la manutenzione straordinaria indifferibile. A tale società, sono stati, inoltre, affidati in gestione anche gli immobili acquisiti al patrimonio dell'Istituto a seguito dell'emanazione di altre disposizioni legislative (*e.g.*, legge 230 del 16 luglio 1997 di soppressione del Fondo previdenziale ed assistenziale degli spedizionieri doganali), nonché quelli per i quali è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso, da strumentale a reddito.

D'altro canto, già in data 5 dicembre 2000, l'Istituto aveva ritenuto di investire il Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale di tale problematica, chiedendo di poter mantenere operativa l'I.GE.I. S.p.A. per il tempo strettamente indispensabile alla dismissione del patrimonio da reddito dell'Istituto.

Il Ministro del Lavoro e della Previdenza Sociale con nota prot. n. 81051/E/5 dell'11 maggio 2001 ha comunicato che "(omissis) *si ritiene, salvo diverso avviso dei soggetti cui la presente è diretta per conoscenza, che, al momento, la soluzione concretamente percorribile sia quella di mantenere operativa la società I.GE.I per il tempo strettamente indispensabile della dismissione del patrimonio da reddito di codesto Istituto- che, con l'occasione, si invita ad accelerare al massimo - operatività supportata ed integrata, ove necessario, da interventi diretti formalmente adottati da codesto Istituto medesimo".*

Nei mesi successivi è stato emanato il D.L. n. 351/2001, convertito nella legge 23 novembre 2001, n. 410, con il quale sono state avviate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze le due operazioni di cartolarizzazione sopra citate (SCIP 1 e SCIP 2) e costituiti due fondi immobiliari (FIP e Patrimonio Uno).

Sulla base dei contratti di gestione stipulati, gli enti originariamente proprietari, tra cui l'INPS, si impegnano a gestire gli immobili fino alla vendita e a raggiungere determinati obiettivi di incasso in un lasso di tempo prefissato (*business plan*).

Data la tempistica necessaria per poter individuare un nuovo soggetto gestore ed il tempo richiesto per un passaggio di consegne dalla società I.GE.I a detto nuovo soggetto, l'Istituto ha prospettato, anche sulla scorta del parere del Ministero del Lavoro, di mantenere operativa l'I.GE.I S.p.A. per la gestione del patrimonio da reddito, cartolarizzato e residuo.

Tale orientamento è stato rappresentato al Ministero dell'Economia e delle Finanze, il quale, con nota prot. n. 003010 del 10 gennaio 2002, si è espresso favorevolmente.

La società I.GE.I. S.p.A. in liquidazione a tutt'oggi sta continuando a gestire gli immobili da reddito già cartolarizzati e quelli residui di proprietà dell'INPS, ponendo in essere tutte le attività per la gestione, consistenti, tra l'altro, nella richiesta e nell'incasso di canoni di locazione, recupero degli insoluti, assistenza all'Istituto ai fini del miglior espletamento delle suddette procedure di dismissione, adempimenti fiscali, manutenzione del patrimonio immobiliare, gestione del personale addetto alla custodia e alla pulizia degli immobili da reddito, attività di tutela del patrimonio, nonché tutte le attività gestionali postvendita per gli immobili ceduti.

Supporto alla vendita

L'attività di assistenza, consulenza e predisposizione di tutti i documenti specificatamente necessari per la vendita degli immobili cartolarizzati è stata affidata alla società Romeo gestioni Spa, a seguito di apposita gara, in conformità a quanto previsto e consentito dalla normativa in materia di dismissione e cartolarizzazione degli immobili pubblici.

L'Istituto, dovendo dare attuazione ai piani di dismissione richiesti dai Ministeri vigilanti con le citate circolari del 1999, ha ritenuto di doversi avvalere di una società esterna cui affidare le attività di predisposizione della documentazione necessaria per la stipula dei contratti di vendita.
Il Consiglio di amministrazione, con la deliberazione n. 320 del 6 giugno 2000, tenuto conto del parere dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali - che con nota prot.n. 288/00 del 15 maggio 2000 aveva evidenziato l'opportunità di procedere alla scelta di un soggetto che fornisse

solo servizi di assistenza e consulenza per la vendita e non anche di intermediazione immobiliare - ha conferito mandato al Direttore Generale affinché provvedesse ad approntare il bando di gara ed il relativo capitolato speciale per l'individuazione di una qualificata società di assistenza e consulenza per la vendita degli immobili dell'Istituto in attuazione del già richiamato Dlgs 104/96.

A seguito di pubblico incanto indetto con bando pubblicato sulla GURI del 26 giugno 2000 e sulla GUCE del 30 giugno 2000, l'Istituto ha aggiudicato l'appalto alla società Romeo Gestioni SpA con nota prot. n. 3008366 del 27 ottobre 2000.

All'avvio della seconda operazione di cartolarizzazione (novembre 2002), al fine di rispettare la tempistica e gli obiettivi di incasso prospettati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Istituto, su conforme parere del Coordinamento generale legale, ha attivato la clausola contenuta nel punto 2 del bando predetto, che prevedeva la possibilità di una trattativa privata con l'aggiudicatario ai sensi del punto f), art. 7 del Dlgs 157/95 per attività analoghe.

La Commissione di gara appositamente costituita in data 18 dicembre 2002, ha, quindi, aggiudicato i servizi di assistenza e consulenza per la vendita delle unità inserite nella seconda operazione di cartolarizzazione sulla base del capitolato di gara.

La durata è stata individuata con riferimento alle modalità ed ai termini fissati nel contratto di gestione e nel business plan allegato al contratto medesimo sottoscritto dall'INPS con la SCIP srl (art. 5 del Capitolato).

Patrimonio confluito in INPS dal soppresso INPDAI

In seguito alla soppressione dell'INPDAI prevista all'art. 42 della Legge 289/02 l'Istituto subentrava al citato Ente nei rapporti giuridici attivi e passivi assumendo la gestione sia dei beni trasferiti alla SCIP che di quelli residuati dalla prima operazione di vendita effettuata dall'INPDAI.

Onde garantire il raggiungimento degli obiettivi dei business plan delle operazioni di cartolarizzazione con determinazione commissariale n. 246 del 4 febbraio 2003 veniva approvato il modello organizzativo di gestione e vendita del patrimonio da reddito confluito nell'INPS dal soppresso INPDAI, affidando alla Direzione centrale approvvigionamenti, logistica e gestione patrimonio le attività di attualizzazione e gestione dei contratti, ivi compresi quelli inerenti al servizio di gestione tecnico-amministrativa degli immobili da reddito, che erano stati stipulati all'esito dell'espletamento di gara europea in data 28/06/2002 e 12/07/2002, con durata prevista in 2 anni a decorrere dalla sottoscrizione e

con possibilità di rinnovo di anno in anno fino ad un massimo di 3 anni alle stesse condizioni.

In attuazione della predetta determinazione e su parere favorevole del Coordinamento generale legale, venivano sottoscritti, in data 4 aprile 2003 e 7 aprile 2003 due distinti protocolli esplicativi con le società affidatarie. Con il primo dei due, è stata affidata alle società di gestione l'attività di supporto alla vendita per le operazioni di cartolarizzazione; con il secondo protocollo esplicativo, sono stati meglio puntualizzati gli obblighi delle società di gestione in ordine agli interventi manutentivi urgenti e a quelli di manutenzione straordinaria da eseguirsi, questi ultimi, dietro autorizzazione e sotto il controllo del Coordinamento generale tecnico-edilizio dell'Istituto.

A completamento dell'operazione di esternalizzazione, su conforme parere del Coordinamento generale legale, in data 28.7.2003 veniva assunta apposita Determinazione in forza della quale si affidavano alle tre società di gestione – in base al disposto dell'art. 11 del R.D. 18.11.1923, n. 2440 – le unità residue del patrimonio ex INPDAI, alle stesse condizioni e modalità previste dai contratti originari.

CHIUSURA DELLE OPERAZIONI DI CARTOLARIZZAZIONE

I rallentamenti registrati nel raggiungimento degli obiettivi di incasso e l'eccezionale crisi economica internazionale dei mercati immobiliari e dei mercati finanziari, hanno indotto il Governo ad inserire nel decreto legge in corso di conversione, n. 207 del 30 dicembre 2008, poi convertito nella legge n. 14 del 27 febbraio 2009, GURI n. 49 del 28 febbraio 2009, l'art. 43-*bis* recante "Interventi nelle operazioni di cartolarizzazione di immobili pubblici", con il quale dal 1° marzo 2009 gli enti originariamente proprietari degli immobili subentrano alla SCIP in tutti i rapporti anche processuali, attinenti alle procedure di vendita, relativi agli immobili trasferiti, con liberazione della SCIP.

Gli enti debbono proseguire il processo di vendita nel rispetto delle procedure già previste dalla legge 410/2001 e, pur potendo attivarsi per modificare le procedure al fine di rendere più efficiente il meccanismo, si trovano di fronte ad una serie di problematiche afferenti al subentro nei rapporti attivi e passivi della SCIP anche sotto il profilo organizzativo.

Da un lato, infatti, gli Enti proprietari sono succeduti nella titolarità dei rapporti giuridici, anche processuali, già facenti capo alla SCIP Srl, dovendosi, pertanto, ritenere validi ed operanti – come confermato dal Coordinamento generale legale - i contratti/le convezioni da questa stipulate in relazione agli immobili cartolarizzati; per altro verso, la mancanza del coordinamento forte da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze – coordinamento che, nel contempo, non è stato assunto da parte del Ministero del Lavoro - ha

determinato una situazione di stallo e comportamenti diversificati da parte degli Enti previdenziali originariamente proprietari.

Conseguentemente, ancorché l'Istituto si sia attivato al fine di evitare soluzioni di continuità nella dismissione del patrimonio immobiliare retrocesso dalla SCIP per entrambi i pacchetti di immobili, proprio per effetto della mancanza di chiarezza su molti aspetti giuridici ed operativi della "successione *ex lege*", le vendite sono potute proseguire solo in minima parte dopo l'approvazione della legge 14/2009 e solo a partire dal mese di maggio 2009.

PATRIMONIO IMMOBILIARE RETROCESSO

Patrimonio cartolarizzato retrocesso (dati al 28/02/2009)

Il patrimonio già cartolarizzato residuo alla data del 28/02/2009 (riportato nell'allegato 2) si sostanzia nelle unità non vendute alla data del 1° marzo 2009 e ritrasferite all'INPS quale originario proprietario con l'obbligo di prosecuzione nella gestione e nella vendita in ottemperanza alle summenzionate disposizioni contenute nell'art. 43-*bis* del D.L. n. 207 del 30 dicembre 2008, convertito con modificazioni nella legge n. 2 del 27 febbraio 2009.

Per la I^ operazione di cartolarizzazione, l'INPS ha provveduto a trasmettere all'Agenzia del territorio i dati delle unità residue per la redazione della stima; per la seconda operazione, l'attività è stata condotta sulla base dei dati contenuti nel data base della SCIP.

I beni residui della seconda operazione di cartolarizzazione sono stati valutati dall'Agenzia del Territorio per tutti gli Enti complessivamente in € 2.175.339.459,00, con il patrimonio INPS valutato pari al 54,50% del totale, distinto come segue:

Patrimonio "ritrasferito"	Valore totale Stima ADT in €	% sul totale
INPS	148.945.702	6,8
INPS (ex INPDAI)	1.037.236.974	47,7
TOTALE	1.186.182.676,00	54,50

I beni della prima operazione di cartolarizzazione sono stati valutati dall'Agenzia del territorio per tutti gli Enti complessivamente in € 250.812.765,00, con il patrimonio INPS valutato pari al 46,10% del totale, distinto come segue:

Patrimonio "ritrasferito"	Valore totale Stima ADT in €	% sul totale
INPS	4.004.319	1,6
INPS (ex INPDAI)	111.669.905	44,5
TOTALE	115.674.224	46,1

Nel frattempo, la SCIP, con prelievo delle giacenze per equivalente importo sul conto di Tesoreria n. 20359 intestato alla stessa, ha effettuato il versamento all'entrata del bilancio dello Stato (cap. X cap. 2368 art. 7) dell'importo di € 1.460.438.150,83, mentre il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha trasmesso all'INPS la relativa quietanza.

Con nota del 7 aprile 2009 prot. n. DT 28594 il suddetto Dicastero ha trasmesso il prospetto contenente l'importo da corrispondere alla SCIP entro il 15 aprile 2009, per coprire lo sbilancio complessivo a carico degli Enti ai sensi del comma 8 dell'art. 43-*bis* della legge n. 14/2009, che, pari a complessivi € 265.885.238,00, è stato determinato come saldo tra i crediti ed i debiti della società - questi ultimi calcolati tenendo conto, tra l'altro, del conguaglio dei canoni sia per il pacchetto di immobili INPS sia per il pacchetto di immobili ex INPDAI - e di un accantonamento per il contenzioso di € 100 milioni.

In considerazione della previsione legislativa di cui al comma 8 dell'art. 43-*bis* che impone agli enti di farsi carico del saldo negativo in proporzione al valore degli immobili cartolarizzati riacquisiti - determinati in percentuale del 47,82% per ex INPDAI e del 6,87% per INPS, corrispondenti ad un importo rispettivamente pari € 127.136.048,97 ed € 18.256.549,42 – è stato disposto nel termine sopra indicato del 15 aprile 2009 il pagamento a favore di SCIP sul conto di Tesoreria n. 20368 di detti importi, prelevando le quote di propria spettanza dalle disponibilità dei conti di Tesoreria vincolati, di cui al comma 12, articolo 3, della legge n. 410/2001.

Al momento la SCIP srl è tuttora in liquidazione e non sono stati definiti ancora i saldi finali complessivi delle due operazioni di cartolarizzazione (SCIP 1 ha registrato incassi superiori alle aspettative e gli enti dovrebbero ricevere un "prezzo differito", mentre la situazione è esattamente ribaltata nella SCIP 2 e lo squilibrio doveva essere ripartito tra gli Enti sulla base del patrimonio retrocesso).

PROBLEMATICHE NEL SUBENTRO A SCIP S.R.L.

Come già ricordato, dall'intervento legislativo di messa in liquidazione della SCIP S.r.l., è scaturita una serie di problematiche in ordine al subentro degli

enti nei rapporti attivi e passivi della SCIP, anche di carattere organizzativo e gestionale, per tutti i soggetti coinvolti, Ministero, Enti e SCIP, soprattutto ai fini della prosecuzione delle vendite.

Tra le principali problematiche gestionali si segnalano:

- classificazione degli immobili di pregio e stima sulla base di valori di mercato (in mancanza di tali elementi non è possibile procedere all'invio delle lettere di offerta per una serie stabili che sono ubicati in zone ad alto valore commerciale);

- subentro nei rapporti attivi e passivi di SCIP, soprattutto nel contenzioso sugli immobili, tra cui il contenzioso sugli immobili di pregio: tali immobili sono offerti agli inquilini senza sconti e abbattimenti (art. 3, comma 8, della legge 410/2001); ciò ha determinato un clima di tensione e di incertezza generalizzata che non ha finora reso possibile la vendita di quelli già classificati di pregio e per i quali erano già state inviate le lettere di offerta. Gli inquilini si sono rivolti ai giudici amministrativi sostenendo principalmente che tali stabili sono in condizioni di degrado; al riguardo alcune sentenze sono state a loro favorevoli, mentre per altri contenziosi si è ancora in attesa dell'emanazione della sentenza di merito. Finora la maggior parte delle istanze di sospensione avanzate dai ricorrenti non sono state accolte;

- acquisizione dalle Soprintendenze territoriali competenti dei pareri in merito all'interesse artistico e storico richiesto dalle norme di tutela ai fini della vendita;

- continuità nel processo di vendita avviato con l'affidamento al Consorzio G1 dell'espletamento delle aste per vendita delle unità commerciali e questioni non ancora definite per dette unità.

- modifiche normative successive all'art. 43-*bis* della legge 14/2009 in materia immobiliare e direttive poco chiare e tardive (*vedi infra*).

- adempimenti di legge a carico della proprietà prodromici alla vendita (certificazione energetica obbligatoria ex art. 13, comma 2-ter del D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28; conformità catastale: art. 19, comma 14, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78);

- adempimenti con l'Agenzia del Demanio e l'Agenzia del Territorio per le attività valutative e ricognitive.

Il contenzioso sul pregio è quello che in termini percentuali interessa maggiormente il patrimonio da reddito dell'Istituto, pari a circa il 100% delle unità di pregio offerte in opzione; il restante contenzioso (che insiste su circa il 10% del totale delle unità immobiliari in proprietà) riguarda, infatti,

principalmente le morosità maturate a favore dell'Istituto, e questioni inerenti alla manutenzione delle unità residenziali.

Quasi il totale delle morosità possono essere recuperate dagli inquilini al momento dell'acquisto dell'immobile, poiché la regolarità amministrativa e contabile è prevista come condizione per accedere, in concorso con gli altri requisiti di legge, alla compravendita dell'immobile. Inoltre, il pagamento dei canoni di occupazione eventualmente non pagati è una delle condizioni per accedere alla sanatoria prevista dalla legge per le situazioni di occupazione *sine titulo* avvenute in data anteriore al 26 settembre 2001.

LE STRATEGIE AVVIATE

Il procedimento per la selezione di una Società di Gestione Risparmio (SGR)

All'esito di ulteriori nuovi approfondimenti e sulla base delle indicazioni operative fornite dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, a mezzo di Determinazione Commissariale n. 109 del 25 giugno 2009, avente ad oggetto "Valorizzazione del patrimonio immobiliare da reddito mediante costituzione di un Fondo Immobiliare ad apporto privato", è stato avviato l'iter per la valorizzazione unitaria di tutto il patrimonio da reddito dell'Istituto attraverso la previsione della costituzione di un apposito Fondo immobiliare ad apporto privato, ai sensi del Decreto Ministeriale n. 228 del 24 maggio 1999.

In particolare, la suddetta Determinazione Commissariale n. 109/09, nel rilevare che il sopracitato art. 43-*bis* «*pone una serie di problematiche in ordine al subentro degli enti nei rapporti attivi e passivi della SCIP e impone la necessità di individuare un percorso volto a definire soluzioni di carattere organizzativo, al fine di non interrompere il processo di vendita*», che in seguito alla soppressione dell'INPDAI, prevista dall'art. 42 della Legge 289/02, l'Istituto è subentrato al citato Ente nei rapporti giuridici attivi e passivi, assumendo la gestione sia dei beni trasferiti alla SCIP che di quelli residuati dalla prima operazione di vendita effettuata dall'INPDAI e che i contratti in essere per la gestione e la vendita degli immobili scadono nel mese di giugno 2010, ha disposto la valorizzazione del patrimonio da reddito in questione per l'appunto mediante la «costituzione di un Fondo immobiliare ad apporto privato», e quindi l'«espletamento di una procedura competitiva per la selezione di una SGR» e il «trasferimento in capo alla SGR dei contratti di *service* in essere».

Con la stessa Determinazione, si è, altresì, evidenziata la necessità di procedere allo svolgimento di una serie di attività ai fini dell'approfondimento e della definizione della struttura dell'operazione.

Con Deliberazione del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza n. 11 del 14 luglio 2009, è stato condiviso ed avallato il percorso di valorizzazione di cui alla predetta Determinazione Commissariale ed è stata impegnata *"la Direzione Generale a predisporre specifiche informative, con cadenza almeno semestrale, per consentire la verifica dei risultati così come previsto dalla legge".*

Il Presidente dell'Istituto ha trasmesso ai Ministeri vigilanti copia della predetta Determinazione Commissariale n. 109 del 25 giugno 2009, nonché informativa in merito all'intervenuta approvazione da parte del Consiglio di Indirizzo e Vigilanza con deliberazione n. 11 del 14 luglio 2009.

L'attività amministrativa che ne è scaturita si è dunque concentrata, da un lato, a costruire l'articolata *lex specialis* di governo dell'affidamento, e a rintracciare e/o elaborare i dati ed elementi da porre a base della medesima; dall'altro, a garantire comunque la continuità dei rapporti gestori in essere (gestori del patrimonio ex INPDAI e I.Ge.I. S.p.A.), nei limiti di quanto normativamente consentito, al fine di assicurare la convergenza delle correnti gestioni sino al momento di definitivo transito dei compendi sottostanti sotto l'operatività del Fondo immobiliare, scongiurando qualunque rischio di improvvisa interruzione delle relative attività.

Con la medesima Determinazione n. 109/2009 - al fine di procedere alla ricognizione del patrimonio da reddito ai sensi dell'art. 1 della legge 410/2001 e all'effettuazione della valutazione del patrimonio oggetto dell'operazione ai sensi del comma 14 dell'art. 43-*bis* della legge 14/2009 – è stata prevista l'attivazione delle due Agenzie competenti per legge quali l'Agenzia del Demanio e l'Agenzia del Territorio.

Con il supporto del Ministero dell'Economia e delle Finanze è stata, pertanto, predisposta una specifica convenzione al fine di procedere allo svolgimento delle attività necessarie per l'avvio del processo di selezione della SGR.

La convenzione in parola è stata sottoscritta dall'INPS, dall'Agenzia del Territorio e dall'Agenzia del Demanio in data 12 ottobre 2009 e ratificata con Determinazione Commissariale n. 197 del 28 ottobre 2009. Nell'ambito di tale atto, si è previsto di individuare tempi, termini, modalità e corrispettivi delle prestazioni attraverso "Accordi di servizio".

Con la Determinazione Commissariale n. 62 dell'11 marzo 2010, debitamente trasmessa ai Ministeri vigilanti, l'Istituto ha approvato il programma di lavoro relativo alle attività propedeutiche all'implementazione dell'operazione di costituzione del Fondo ed alle relative tempistiche, allo scopo di approfondire tutte le questioni di natura economica, giuridica ed amministrativa di pregiudiziale risoluzione ai fini della realizzazione dell'intervento.

Con Determinazione Presidenziale n. 27 del 21 giugno 2010, completate le analisi e gli approfondimenti giuridici propedeutici e tenuto conto del nuovo