

**b) eventuali ulteriori entrate introitate ad altro titolo Oneri accessori.**

Tale voce comprende, per gli anni 1996, 1997, 1998 e 1999 anche le entrate riferite agli oneri incassati per conto delle pubbliche amministrazioni.

Esercizio 1996	-£.62.470.076.937
Esercizio 1997-	£.93.153.237.109
Esercizio 1998	- £.68.452.873.075
Esercizio 1999 -	£.79.198.239.913
Esercizio 2000	- £.77.541.111.611
Esercizio 2001 -	£.86.729.648.674
<b>Totale incassato</b>	<b>£.467.545.187.319</b>

Interessi derivanti dalla locazione di immobili (in lire)

Esercizio 1996	142.885.890
Esercizio 1997-	438.755.784
Esercizio 1998	644.219.135
Esercizio 1999 -	5.851.592.018
Esercizio 2000	6.654.984.704
Esercizio 2001	6.343.143.507
<b>Totale interessi incassati</b>	<b>£.20.075.581.038</b>

**c) ammontare dei corrispettivi pagati alle società per il servizio di gestione (in lire)**

Esercizio 1996	11.733.582.185
Esercizio 1997	13.674.846.654
Esercizio 1998	16.573.256.924
Esercizio 1999	17.227.593.018
Esercizio 2000	10.220.052.692
Esercizio 2001	24.809.162.235
<b>Totale pagato</b>	<b>£.94.238.493.708</b>

**d) ammontare delle spese per manutenzioni ordinarie sopportate dall'Istituto. Il dato fornito è comprensivo delle spese ripetute dagli inquilini (comprese le PP.AA.) (in lire)**

Esercizio 1996	47.163.807.434
Esercizio 1997-	104.998.239.231
Esercizio 1998	186.363.778.271(*)
Esercizio 1999 -	84.866.228.921
Esercizio 2000	131.104.075.779
Esercizio 2001 -	129.144.205.158
<b>Totale pagato</b>	<b>£. 683.640.334.794</b>

(\*) comprensivo di tutti gli oneri accessori - dalla contabilità non è rilevabile la sola spesa per manutenzione non prevedendo il piano dei conti del 1998 un articolo a ciò dedicato.

**e) Ammontare delle spese per manutenzione straordinaria (in lire)**

Esercizio	Capitolo man.zione straordinaria.	Spese pagate
Esercizio 1996	2110301/03/04	143.110.794
Esercizio 1997-	2110301/03/04	699.648.832
Esercizio 1998	2110301/03/04	59.876.313.893
Esercizio 1999 -	2110301/03/04	105.920.597.049
Esercizio 2000	2110301/03/04	83.356.455.223
Esercizio 2001 -	2110301/03/04	37.283.089.676
<b>Totale pagato</b>		<b>287.279.215.467</b>

L'andamento non omogeneo della spesa è dovuto, per gli esercizi 96 e 97, ad una diversa interpretazione della tipologia di spesa imputata a manutenzione ordinaria, mentre per l'esercizio 2001 al rinvio della spesa agli esercizi successivi per difficoltà incontrate nell'individuazione dei Responsabili Unici del Procedimento. Tali dati pertanto, non sono del tutto attendibili per gli indicati esercizi, dovendosi ritenere ancora più elevata la correlata spesa.

**f) ammontare della morosità formatasi nel periodo considerato e di quella pregressa.**

Per canoni di locazione:

al 31 dicembre 1995	L.277.822.749.284	<i>comprensivo delle morosità relative alle Pubbliche amministrazioni non esistendo nel piano dei conti un capitolo/articolo dedicato</i>
al 31 dicembre 2001	L.559.302.772.892	

Per oneri accessori, compresa la pubblica amministrazione:

al 31 dicembre 995	L.64.796.638.813
al 31 dicembre 2001	L.157.692.466.909

Il Quadro riassuntivo complessivo della gestione patrimoniale ponendo a raffronto poste attive (canoni, interessi) e passive (spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, compensi alle società affidatarie), offre i seguenti risultati:

esercizi 1996-2001 (mld di £)						
Canoni Incassati	Interessi Incassati	Spese manutent. Ord.	Spese manutent. straord.	Corrispetti alle società	Oneri accessri	Utile netto
+2.204,9	+20	-683,6	-287,2	-94,2	-467,5	+692,4

L'utile netto della gestione va depurato, altresì, delle spese legali sostenute dall'istituto (spese giudiziali ed onorari professionali ad avvocati esterni) per il contenzioso relativo al patrimonio immobiliare. Gli oneri accessori, al pari delle spese per manutenzione ordinaria, dovrebbero costituire un posta neutra, esercitando l'INPDAP la rivalsa verso l'inquilinato, al quale dovrebbero fare carico. Tuttavia rappresentano entrambe somme di difficile esazione anche per il notevole contenzioso che determinano per cui, nella rappresentazione suindicata, sono stati considerati tra gli elementi riduttivi del reddito.

Se ai dati sopradescritti si aggiunge l'ingente morosità maturata nel periodo gestionale considerato presente al 31 dicembre 2001, sia per canoni (mld 559,3 di lire) che per oneri accessori (mld 157,6 di lire), emerge un risultato, a dir poco, assai deludente della complessiva attività gestoria del patrimonio immobiliare, costituito da ben 44.059 unità immobiliari prima dell'operazione di cartolarizzazione e da 32.087 unità al 31 dicembre 2001.

Appare di chiara evidenza che la gestione è stata condotta nel suo insieme, con estrema superficialità e si è caratterizzata per disordine amministrativo se si è potuta formare una morosità così rilevante, in parte esposta alla possibile eccezione di prescrizione.

Sono risultati, altresì, carenti i controlli da parte delle strutture dell'INPDAP a ciò deputate, se sono lievitate oltre i livelli fisiologici le spese per manutenzioni sia ordinaria che straordinaria degli immobili, riferite ad un patrimonio non particolarmente vetusto.

Sono stati registrati, infine, di recente, interventi manutentivi di una certa importanza riferiti ad immobili già destinati alla dismissione ed attuati nell'imminenza della stessa, ma non risulta che la relativa spesa abbia concorso ad incrementare il prezzo della cessione già periziato ancor prima dell'intervento manutentivo, determinando, pertanto, un indebito arricchimento per il cessionario dell'immobile

## **Dismissioni**

Il processo di dismissione del patrimonio immobiliare ha attraversato nel corso del 2001, vicende diversificate, dacché mentre era in attuazione la cessione degli immobili secondo due distinti piani l'uno ordinario (POC) per la vendita diretta agli inquilini e l'altro straordinario (PSC) per l'alienazione di specifici immobili ad uso non abitativo attraverso aste pubbliche di aggiudicazione — è intervenuto il decreto legge 25 settembre 2001 n.351, convertito in legge 23 novembre 2001 n.410, con il quale si è disposta la cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissioni di tale patrimonio immobiliare.

Detta operazione di cartolarizzazione ha, pertanto, congelato i precedenti due piani di dismissione alla data del 22 novembre 2001, bloccando l'alienazione degli immobili non ancora attuata.

In forza di ciò, nel processo di cartolarizzazione sono confluiti tutti gli immobili inseriti nei rispettivi piani di vendita e non ancora aggiudicati ed assegnati alla data del 23 novembre 2001.

Fino a quest'ultima data risultano alienati, a far tempo dal 1 gennaio 2001, n.5258 unità immobiliari già inserite nel POC, per incasso complessivo di €489.782.890, mentre le alienazioni di immobili inseriti nel PSC hanno riguardato n.16 stabili all'asta, per un introito complessivo di €102.120.888.

## **PRIMA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE:**

In attuazione del decreto legge del 25 settembre 2001 n.351, convertito in legge del 23 novembre 2001 n.410, recante disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, si è avviata la prima operazione di cartolarizzazione degli immobili pubblici con il trasferimento ad una società veicolo, SCIP, di un portafoglio definito di immobili.

L'operazione posta in essere è consistita in una prima fase in cui sono stati individuati beni degli Enti pubblici da inserire nel primo piano di cartolarizzazione (per l'INPDAP questa operazione è avvenuta con

Decreto dell'Agenzia del Demanio datato 30 novembre 2001 e pubblicato nel S.O. alla G.U. n.290 del 14 dicembre 01 Serie Generale n.267) e successivamente nella costituzione della società veicolo SCIP a cui trasferire a titolo oneroso gli immobili individuati dai decreti dell'Agenzia del Demanio. La società veicolo immessa nel possesso giuridico dei beni immobili poi, per tramite del Ministero dell'Economia, ha attribuito un corrispettivo complessivo agli Enti soggetto ad aggiustamenti o in diminuzione in funzione dei risultati delle attività di vendita.

Si precisa che nel processo di cartolarizzazione sono confluiti:

- 1) tutti gli immobili inseriti nel primo piano di vendita e non ancora alienati alla data del 23 novembre 2001 (POC),
- 2) tutti gli immobili inseriti nel Piano Straordinario di Cessione e non aggiudicati alla data del 23 novembre 2001 (PSC),
- 3) nel POC sono altresì confluiti gli immobili ad uso residenziale erroneamente inseriti nel PSC.

La struttura dell'operazione, nel suo complesso, è stata sottoposta alle verifiche delle tre Agenzie di Rating incaricate. Contestualmente la Società KPMG ha condotto un'analisi di conformità sulle risultanze cartacee relative all'INPDAP.

Lo stesso decreto ha confermato, l'affidamento agli Enti delle attività di gestione e vendita del patrimonio trasferito fatta eccezione per l'attività degli immobili PSC. In data 19 dicembre 2001 il Presidente dell'INPDAP ha sottoscritto il contratto che disciplina la gestione del patrimonio immobiliare trasferito. Le procedure di vendita del POC, descritte nel contratto di gestione SCIP/INPDAP, hanno riguardato il "Business Pian", qui di seguito indicato:

**-P.O.C.-**

**PIANO ORDINARIO DI CESSIONE  
E UNITA' RESIDENZIALI STRALCIATE DAL PSC.  
Vendite effettuate direttamente dall'Istituto Business Pian**

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
02	U. Vend.	U da vend.	Diff	Incassi mensili effetti INPDAP	Ricavi poc business plan	Riepilogo incassi Inpdap	Riepilogo ricavi cumulative business plan	diff	% annuale
Gen.	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	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	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	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	676	1.244	-568	52.161.517,00	91.641.007,00	297.68.531,00	299.713.368,00	-2.644.837,00	99
Glu	719	1.067	-348	54.287.928,00	78.630.340,00	351.356.459,00	378.343.711,00	-26.987.252,00	93
Lug	578	1.273	-685	43.255.280,00	93.086.637	394.611.739,00	471.430.348,00	-76.818.609,00	84
Ago									
Set	594	1.067	-473	46.694.579,00	78.630.343,00	441.306.318,00	550.060.690,00	-108.754.372,00	80
Ott	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	442	967	-525	35.024.545,00	74.634.180,00	530.360.273,00	699.329.051,00	168.958.778,00	76
Dic	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	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	831	967	-136	49.458.758,00	74.634.758,00	656.549.750,71	897.081.765,00	240.532.014,29	73
	8.037	11.972	-3.935	656.549.750,71	897.081.765,00	4.575.719.492,42	5.949.720.695,00	761.745.778,58	73

I dati mensili di vendita ed i relativi introiti, ripartiti per mese sono aggiornati al 28 febbraio 2003.

Specifica della tabella sopra elencata:

- col.1) unità abitative vendute dall'Istituto nel mese indicato,
- col.2) unità abitative "programmate" dal Business Pian (inserite nel contratto tra SCIP/INPDAP) da realizzare nel mese indicato,
- col.3) differenza tra le unità programmate dal Business Pian (col. 2) e le unità abitative effettivamente vendute dall'Istituto (col. 1),
- col.4) incassi mensili realizzati dall'Istituto nel mese indicato,
- col.5) ricavi previsti per la vendita delle unità immobiliari indicate dal Business Pian ,
- col.6) riepilogo incassi previsti realizzati,
- col.7) riepilogo incassi previsti dal Business Pian,
- col.8) differenza tra riepilogo ricavi previsti da Business Pian (col.7) e riepilogo incassi realizzati,
- col.9) percentuale di realizzazione prodotta dal rapporto tra colonna 6 e colonna 7

## DETTAGLIO DISMISSIONI A LIVELLO REGIONALE

	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lugl	set	ott	nov	dic	gen	feb	tot	Poc
Abruzzo						12	7	37		50	18		47	171	258
Campania					13							1		14	818
e.romagna					15		42			1				58	112
Liguria				104	115						10			229	253
Lombardia							8		213	35	52	123	310	741	1.736
Marche			27								4			31	10
Molise										6				6	10
Piemonte		76		31			118		2	1	2			230	265
Puglia					45		17			2				64	76
Sardegna								45						45	64
Sicilia					21		12	17			109		113	272	723
Toscana			76			97	7				7	65		253	340
Trentino													78	78	105
Umbria	106	20	2								31	1	1	161	241
Veneto							52	49	111	85	27	2	90	416	558
Lazio	145	332	1.097	596	370	707	315	445	350	262	269	188	192	5.268	6.403
<b>Totale</b>	<b>145</b>	<b>514</b>	<b>1.220</b>	<b>733</b>	<b>676</b>	<b>719</b>	<b>578</b>	<b>594</b>	<b>676</b>	<b>442</b>	<b>529</b>	<b>380</b>	<b>831</b>	<b>8037</b>	<b>11.972</b>

Nella tabella relativa alle vendite a livello regionale è specificato il numero delle unità immobiliari alienate in ciascuna regione, comprensivo, al pari della precedente tabella, anche dei dati relativi alla I asta pubblica delle unità libere sugli immobili venduti alla data del 31 maggio 2002.

Dalla tabella si evince una differenza di 3.935 unità abitative ancora da vendere. Si evidenzia che il dato è comprensivo di unità abitative libere e inoptate (1401), di unità abitative occupate abusivamente (264), di unità da vendere come nuda proprietà (65), di unità inserite negli immobili di pregio del decreto Maroni (88). Pertanto dalle 3.935 unità mancanti vanno defalcate n.1.818 unità immobiliari che dovranno essere vendute all'asta e che non si sono potute vendere alla data del 28 febbraio 2003, in assenza del relativo disciplinare d'asta, pervenuto in data 21 febbraio 03.

Si evidenzia una situazione di incompletezza dei dati, relativi alle unità libere ed inoptate, nei Compartimenti della Campania e della Lombardia in quanto in questi Compartimenti si sta procedendo ancora nelle vendite.

Nel I decreto di cartolarizzazione si sono evidenziate delle anomalie relative ad alcuni immobili inseriti nel PSC. Da un controllo effettuato si è rilevato che in tali immobili erano ricomprese anche alcune unità abitative non inserite nel POC e precisamente:

Firenze via De Bosis (2 unità), via Panciatici (111 unità); Padova via degli Scrovegni (37 unità), Pavia via Brichetti (40 unità), Monterotondo (Roma) via Salaria 108 (12 unità).

Altra situazione particolare è quella del Compartimento della Campania ove risultano ancora da vendere 744 unità abitative ricadenti nel Centro Direzionale di Napoli, per le quali solo nel mese di ottobre 2002 sono state effettuate dall'Agenzia del Territorio le relative stime. Peraltro, le stesse stime sono state oggetto di un primo riesame da parte dell'Agenzia a seguito di riscontrate inesattezze. Attualmente è in fase di conclusione una specifica trattativa con le OO.SS. degli inquilini che contestano il prezzo di vendita determinato dall' Agenzia del Territorio.

Altra situazione da evidenziare è quella del Compartimento della Lombardia. La trattativa con le OO.SS degli inquilini di Milano per il recupero degli oneri accessori da parte delle società di gestione ha determinato il rallentamento della procedura delle vendite. Lo sbocco di tale situazione determinerà sicuramente l'avvio delle vendite su Milano precedentemente bloccate (gli inquilini non si sono presentati per la definizione delle loro posizioni).

Sono state riscontrate, talune criticità riassumibili come segue

- 1) Difficoltà degli Istituti di Credito convenzionati in ordine all'erogazione dei mutui con conseguente slittamento del calendario dei rogiti e problemi organizzativi tra i notai ed i medesimi Istituti di Credito.
- 2) L'emanazione del decreto del Ministero del lavoro sulla individuazione degli immobili di pregio ha prodotto l'attivazione da parte di tutti gli inquilini interessati di ricorsi ai Tar competenti con connessa domanda di sospensiva. Tutto ciò ha determinato un rallentamento delle vendite in quanto i Compartimenti non hanno potuto procedere alle vendite fino alla definizione di tali contenziosi per i quali la tecnostruttura in accordo con l'Avvocatura interna ha costituito un nucleo di coordinamento con i legali esterni per una uniforme posizione dell'Istituto, tenendo conto che l'individuazione del pregio è stata effettuata dall'Osservatorio sul



patrimonio degli EE.PP. e che l'Istituto è destinatario dello stesso al pari degli inquilini.

3) Non sempre i decreti di rettifica dei dati catastali, pur richiesti con congruo anticipo alla competente Agenzia, sono stati emanati in tempo utile rispetto alla data prevista per l'effettuazione del rogito.

4) Un mancato ed efficace coordinamento del Consiglio Nazionale del Notariato sui singoli Distretti notarili, ha determinato una forte diversificazione nei comportamenti dei notai incaricati con conseguente slittamento dei calendari previsti (es. Veneto, Roma, Messina ed altri)

**- P.S.C. -**

**PIANO STRAORDINARIO DI CESSIONE  
DEGLI IMMOBILI AD USO NON RESIDENZIALE.**

*Vendite realizzate dal Consorzio G6 Advisor:*

Relativamente al PSC che comprende i complessi ove sono inserite le unità adibite ad uso ufficio, i locali commerciali, nonché le Pubbliche Amministrazioni si evidenzia che la gestione della vendita con asta pubblica è stata affidata dalla SCIP al Consorzio G6 Advisor con contratto stipulato in data 19 dicembre 2001.

Il Consorzio G6 è costituito da due società operative Pirelli Real Estate per l'area centro nord e Romeo Gestioni per l'area centro sud.

Procedura di vendita del Consorzio G6 Advisor:

Gli immobili oggetto di programma Straordinario sono stati venduti dal Consorzio G6 Advisor in lotti, ciascuno composto da un intero fabbricato in blocco. I fabbricati sono stati venduti nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni in cui si trovano, con le relative pertinenze e con l'obbligo a carico dell'acquirente di rispettare, in caso di rivendita frazionata, le prelazioni ed i diritti acquisiti dagli attuali conduttori.

Il Consorzio G6 ha espletato, per le vendite, aste pubbliche in data 18 marzo 2002 , 23 aprile 2002 e 8 ottobre 2002 su singoli immobili. In data 28 novembre 2002 è stato aggiudicato il Lotto aggregato n.3 (rogitato il 10 dicembre 2002), con uno sconto del 25% sugli importi a base d'asta. Il 21 gennaio 2003 è stata espletata la asta pubblica per il

lotto n.2 andata deserta nonostante lo sconto del 25%. Solo in data 25 febbraio 03 è stato aggiudicato il lotto n.2 con lo sconto del 25% ed un ulteriore sconto del 10%. Per la vendita del rimanente lotto n.1, per il quale inizialmente era prevista l'asta a base libera, il Consorzio G6 è in attesa di ricevere disposizioni dal Ministero dell'Economia circa la relativa procedura.

Complessivamente risultano venduti, fino al 28 febbraio 2003, immobili per un importo globale di €517.629.569. Occorre tuttavia rilevare che per gli immobili ceduti successivamente a gare d'asta andate deserte, sono stati praticati sconti sul prezzo indicativo di base d'asta piuttosto rilevanti (dal 25% al 32,5%). La circostanza induce a cautela nell'aggregazione di numerosi immobili nei lotti messi all'asta unitariamente, dacché l'elevato valore di questi non favorisce l'accesso alla gara di un congruo numero di concorrenti all'acquisto e determina conseguentemente offerte libere al ribasso che comportano depauperamento del valore patrimoniale destinato all'INPDAP quale corrispettivo della vendita.

#### **Costi di gestione delle alienazioni finora effettuate:**

Si riportano, di seguito, gli oneri sopportati dall'Istituto in correlazione con le vendite fino ad oggi eseguite.

Gli importi sono desunti dai Bilanci consuntivi 98-99-200-2001; per il 2002 le spese sono riferite a somme impegnate nel periodo dal gennaio 2001 al 30 novembre 2002. Compenso Osservatorio sul patrimonio degli enti previdenziali costituito ai sensi dell'art.10 della Legge 104/96:

<b>anno</b>	<b>Importo in €</b>
<u>1998</u>	<u>455.563,28</u>
<u>1999</u>	<u>455.563,28</u>
<u>2000</u>	<u>455.563,28</u>
<u>2001</u>	<u>465.410,05</u>
<u>2002</u>	<u>465.410,05</u>
2003	96.926,84

Spese connesse alle alienazioni:

Spese per la stima degli immobili, costo delle planimetrie per il patrimonio in dismissione, spese per il Consorzio G6 Advisor, spese del

call center, spese per interessi passivi mutui agevolati concessi agli inquilini acquirenti, visure catastali, ecc.:

<b>anno</b>	<b>Importo in €</b>
1999	509.058,50
2000	936.373,60
2001	4.647.219,15
2002	11.331.860,29

Spese per transazioni ai sensi dell'art.43 della L.388 del 23dicembre 2000.

Soluzioni transattive per la definizione bonaria dei debiti degli inquilini (riferiti a periodi anteriori al 30 settembre 2000) nelle operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare, al fine di garantire l'immediato conseguimento del risultato economico, secondo quanto indicato dall'art.43 della L.388 del 23 dicembre 2000 (Finanziaria 2001).

<b>anno</b>	<b>Importo in €</b>
2001	58.293,83
2002	1.478.625,09

Tali costi rappresentano una ulteriore, consistente erosione del valore del patrimonio immobiliare dell'INPDAP in esito al processo di dismissione dello stesso.

## **SECONDA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE:**

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 novembre 2002 sono stati trasferiti alla società di cartolarizzazione S.C.I.P. - Società cartolarizzazione immobili pubblici s.r.l., gli immobili individuati dai decreti dirigenziali dell'Agenzia del demanio elencati nell'allegato 1 allo stesso decreto ed avviata la seconda operazione di cartolarizzazione ai sensi del decreto legge 25 settembre 2001, n.351 convertito con modificazioni nella legge 23 novembre 2001, n.410.

Con decreto del Ministro 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 stabilite le procedure per l'alienazione per gli immobili trasferiti, ad eccezione di

quelli di pregio, e le modalità di esercizio degli eventuali diritti di opzione e prelazione in relazione agli immobili residenziali e dell'eventuale diritto di prelazione in relazione agli immobili diversi da quelli residenziali. Gli immobili oggetto della II cartolarizzazione sono stati individuati con decreto n.38602 dell'Agenzia del Demanio del 5 novembre 2002 e poi pubblicato sul supplemento ordinario n.216 alla G.U. n.274 del 22 novembre 2002 e trasferiti alla società di cartolarizzazione -SCIP- con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21 novembre 2002 pubblicato sul supplemento ordinario n.219 alla G.U. n.279 del 28 novembre 2002.

In conformità del decreto legge 351/01 in data 28 novembre 2002 è stato stipulato tra la S.C.I.P.2 e l'Istituto il contratto che disciplina la gestione e la vendita degli immobili trasferiti con il sopra citato decreto. Tale contratto si caratterizza per una distribuzione fortemente temporizzata delle attività di dismissione che si fonda sulla lavorazione contemporanea di più liste identificative degli immobili individuate su base mensile.

Sulla base dello stesso principio sono strutturati anche i contratti stipulati dalla S.C.I.P. 2 con gli altri soggetti coinvolti nella seconda operazione di cartolarizzazione al fine di individuare con esattezza i referenti per ciascuna delle fasi in cui si articola la lavorazione di ogni lista identificativa degli immobili e cioè Consorzio Gè - Lazard/Fintecna -, Consiglio Nazionale del Notariato, Agenzia del Territorio, Banche convenzionate.

Per gli immobili commerciali è stata stipulata una convenzione in data 28 novembre 2002 tra il raggruppamento Lazard-Fintecna, ora G1, per la gestione delle vendite. Allo stato attuale l'Istituto ha provveduto a notificare in data 20 dicembre 2002 la propria adesione alla convenzione stipulata tra la S.C.I.P.2 e l'Agenzia del Territorio per le attività estimative e di regolarizzazione catastale prevedendo l'affidamento delle prime sulla totalità del portafoglio e l'affidamento delle seconde di volta

in volta sulla base delle valutazioni dei Compartimenti Territoriali in ordine alla utilizzabilità delle strutture tecniche interne.

Per quanto riguarda le convenzioni bancarie per la concessione dei mutui agevolati ai conduttori degli immobili, il Ministero Economia e Finanze ha recentemente comunicato i soggetti individuati (BNL, Banca Carige, Banco di Brescia, Woolwich, BHW, Sanpaolo IMI, Unicredito) e, l'allocazione complessiva tra questi del portafoglio SCIP2 suddiviso per Provincia. Allo stato non risultano ancora pervenute le documentazioni contrattuali ufficiali e l'Istituto non ha potuto ancora procedere all'adesione;

In data 27 novembre 2002 è stato stipulato il contratto tra SCIP2 ed INPDAP, che stabilisce le procedure per la seconda cartolarizzazione. Da tale data sono state avviate le attività conseguenti. Il numero delle unità che andranno in II cartolarizzazione sono complessivamente 62.801 (comprehensive di unità abitative, unità commerciali e pertinenze) e precisamente:

26.422 unità residenziali, 4.730 unità commerciali, 31.649 pertinenze. I complessi inseriti nel decreto di trasferimento sono stati divisi in 22 blocchi ognuno di pari consistenza diminuendo omogeneamente le consistenze delle società di gestione.

La composizione dei singoli blocchi, che deve rispettare il Business Plan inserito nel contratto SCIP/INPDAP, è stata determinata in accordo con gli uffici patrimonio delle Direzioni Compartimentali.

### **Immobili strumentali**

#### *Anno 2001*

In data 10 gennaio 2001 è stato pubblicato un avviso per il reperimento di immobili da adibire a Sedi INPDAP nelle città di Catanzaro, Nuoro, Potenza, Reggio Calabria, Sassari e Viterbo.

Sulla base delle offerte pervenute la Commissione costituita per l'individuazione degli immobili ad uso strumentale ha effettuato, nei mesi di giugno e dicembre 2001, i sopralluoghi nelle citate città, rilevando la

non rispondenza degli edifici proposti in vendita alle esigenze logistiche e funzionali dell'Istituto.

Per quanto riguarda le città per le quali erano state avviate in precedenza le procedure di acquisto, in data 28 dicembre 2001 è stato stipulato il contratto di compravendita dell'immobile da adibire a Sede INPDAP di Rieti mentre proseguivano concrete trattative per l'eventuale acquisto degli edifici nei quali collocare gli Uffici provinciali di Udine Pavia, conclusosi recentemente per quest'ultima sede.

Particolare situazione è quella della Sede provinciale di Frosinone, dove l'INPDAP, conduttore dell'immobile sito in Via Verdi n.104, di proprietà della Cimef S.p.A, ha in corso attive procedure, non ancora concluse, per l'acquisto dello stesso immobile sul quale vanta il diritto di opzione.

#### *Anno 2002*

Al fine di verificare la situazione di tutte le Sedi dell'Istituto ed individuare, in via prioritaria, le città nelle quali è necessario intervenire per fornire un'adeguata collocazione agli Uffici provinciali nelle stesse operanti, anche alla luce degli organici previsti e della necessità di procedere agli accorpamenti di personale, la Direzione Centrale Patrimonio ha svolto uno specifico monitoraggio.

Dall'esame delle risultanze del monitoraggio, ed in considerazione di quanto comunicato dalle Direzioni Compartimentali circa l'inesistenza di edifici di proprietà dell'Istituto idonei nei quali collocare le Sedi provinciali, in data 2 settembre 2002 si è provveduto, a pubblicare un avviso per il reperimento di offerte di vendita immobiliare nelle città di Aosta, Ascoli Piceno, Belluno, Brindisi, Caltanissetta, Cosenza, Cuneo, Forlì, Grosseto, La Spezia, Massa Carrara, Nuoro, Palermo, Pordenone, Potenza, Ravenna, Reggio Emilia, Sassari, Siena e Vicenza. In seguito a tale pubblicazione sono pervenute offerte di vendita relativamente alle città di Belluno, Caltanissetta, Cosenza, Forlì, Grosseto, La Spezia, Massa Carrara, Nuoro, Palermo, Pordenone, Potenza, Reggio Emilia, Sassari e

Siena, nelle quali la Commissione costituita per l'individuazione degli immobili strumentali ha svolto, tra il 3 dicembre 2002 e il 5 febbraio 2003, i sopralluoghi per verificare l'idoneità degli immobili offerti alle esigenze delle Sedi provinciali.

Nelle città di Caltanissetta, Forlì, La Spezia, Palermo e Pordenone gli immobili visionati, non sono risultati rispondenti alle necessità logistiche e funzionali delle Sedi, anche se per la prima vi è stata una ulteriore offerta integrativa attualmente sottoposta a valutazioni.

Poiché non sono pervenute proposte di vendita relative alle città di Aosta, Ascoli Piceno, Brindisi, Cuneo, Ravenna e Vicenza e considerata l'urgenza di reperire immobili strumentali nelle città di Catanzaro, Reggio Calabria, Viterbo e Foggia, è stato pubblicato un ulteriore avviso per il reperimento di offerte relative ad immobili da adibire a sedi provinciali nelle stesse città.

### **FONDO ALPHA**

In ottemperanza all'art.14 bis della legge 25 gennaio 1994 n.86, INPDAP e Mediocredito Centrale s.p.a., hanno costituito la società di gestione Fimit sgr, per l'istituzione di un fondo comune immobiliare chiuso nel quale l'Istituto ha conferito parte del proprio patrimonio immobiliare. Con Delibera del Consiglio di Amministrazione n.1339 del 29 novembre 2000 è stato approvato l'elenco degli immobili da conferire al fondo per il valore nominale al lordo dello sconto per l'apporto in blocco di lire 598,5 miliardi di lire pari ad € 309.099.454,10 ed al netto dello sconto di lire 478,8 miliardi di lire, pari ad € 247.279.563,28.

Con la stessa delibera è stato conferito al Presidente dell'Istituto mandato a sottoscrivere l'atto di conferimento e si è autorizzato l'Istituto al versamento al Fondo del 5% di liquidità pari ad € 15.454.972,70 in quanto il Regolamento del Fondo, approvato dalla Banca d'Italia, prevede che il patrimonio di Alpha venga inizialmente raccolto con unica emissione di quote che devono essere sottoscritte entro un anno dall'istituzione del fondo stesso mediante apporto di beni immobili da

realizzarsi in unica soluzione e contestualmente in aggiunta agli immobili, di una liquidità in denaro per un importo non inferiore al 5 % del valore del fondo.

La distribuzione percentuale delle superfici per tipologia di locatari relativamente al fondo denominato Alpha è la seguente : 47,8 % privato, 43,0 % pubblica amministrazione, 9,2 % affitto.

Il portafoglio degli immobili è stato selezionato in base al valore di mercato tenendo conto dello sconto per l'apporto in blocco, la struttura e le caratteristiche urbanistiche, la percentuale di morosità ed i costi di gestione dei singoli fabbricati.

Mediante l'offerta pubblica conclusasi il 28 giugno 2002 sono state collocate sul mercato 72.032 quote del Fondo immobiliare Alpha (l'88,35% presso i piccoli risparmiatori e l'11,64% presso gli investitori istituzionali) a cui debbono sommarsi le quote (n. 686) sottoscritte dai dipendenti della Fimit sgr.

Il risultato dell'operazione di collocamento ha comportato il versamento nelle casse dell' Istituto di € 174.579.955,00 cui devono sommarsi € 1.715.000,00 per le quote sottoscritte dai dipendenti Fimit.

Con delibera del 27 dicembre 2002 n.1797 il Consiglio di amministrazione ha ceduto all'Enpals due quote di partecipazione del capitale Fimit, pari al 3,5% ciascuna, al prezzo di € 667,00 per ognuna delle 7.350 azioni facenti parte delle predette quote e per un controvalore complessivo di € 4.902.450,00.

### **FONDO BETA**

In ordine a tale fondo, sono stati individuati gli immobili da conferire ma, al momento, le procedure sono sospese a seguito di un atto di indirizzo del Ministero dell'economia delle Finanze del 25 ottobre 2001 che ha posteso la delibera di conferimento a data successiva al collocamento sul mercato del Fondo Alpha.