

reclutamento sul territorio delle professionalità necessario a ricoprire le posizioni vacanti.

Nel 2003 sono state rappresentate, altresì, al Commissario Straordinario, in uno alle direttive già elaborate nell'anno 2002, le direttive riguardanti la definizione delle linee guida per la riorganizzazione delle strutture sociali e la definizione di un sistema di relazioni con il pubblico, elaborate nel corso dello stesso anno. Tutto ciò al fine di consentire, al nuovo vertice istituzionale, di valutare l'intero percorso di attuazione dell'ordinamento e l'insieme delle azioni messe in atto e quelle da attuare.

Nell'ambito delle azioni intraprese nel 2003 va considerato il progetto "la carta dei valori", che si propone di individuare un sistema unitario di valori chiave per ciascun dipendente, per promuovere nell'Istituto un'identità e una cultura comune, dare maggiori motivazioni al personale e diffondere senso di appartenenza.

Lo stato di avanzamento del progetto vede realizzate l'ipotesi di metodologia e la formulazione del piano operativo che saranno sottoposte, a breve, all'approvazione dei vertici dell'Istituto.

Il processo di cambiamento che si intende realizzare porta alla definizione di un nuovo modello organizzativo decentrato e alla riprogettazione dei principali processi di lavoro dell'Ente.

In questo modello evolutivo gli elementi fondamentali della nuova organizzazione del lavoro sono l'ampliamento delle competenze, l'attitudine al cambiamento e la capacità di finalizzare l'attività al risultato.

Si rende perciò indispensabile introdurre un sistema di valutazione che metta la risorsa umana al centro delle strategie organizzative aziendali, prefigurando un percorso di crescita professionale calibrato sulle capacità e sulle attitudini individuali di ciascuno.

Queste nuove esigenze presuppongono una nuova politica di sviluppo del personale, che l'Istituto intende realizzare anche tramite un sistema delle professionalità, attraverso la codifica dei ruoli e dei percorsi professionali.

Il percorso è costruito secondo la logica di una struttura articolata e funzionale all'insieme di esperienze professionali accumulate in differenti posizioni di lavoro.

L'obiettivo che s'intende raggiungere è la preparazione di persone atte a coprire posizioni di vertice con una conoscenza ampia dell'ente e del settore in tutti i loro aspetti.

Per quanto attiene alla crescita professionale, si è ipotizzata sia una carriera di tipo professionale, graduando la crescita formativa nell'ambito della stessa attività sul modello *professional*, sia una carriera orientata alla flessibilità organizzativa sul lavoro, ampliando le competenze nell'ambito di più aree verso una dimensione manageriale, basata sul coordinamento delle risorse e sul raggiungimento dei risultati. Nel corso del 2003 è stata presentata una ipotesi di codifica dei ruoli e dei sentieri professionali dei dipendenti nell'ambito della funzione di produzione della sedi territoriali.

Tra le attività intraprese nel corso dell'anno 2003, va ancora sottolineato il progetto che si propone di definire un sistema di valutazione delle prestazioni dirigenziali basato sulle competenze. La programmazione del progetto prevede, la realizzazione di una metodologia che consenta quanto prima l'applicazione pratica del sistema di valutazione.

Dalle indicate attività si può osservare che, pur avendo attuato l'Istituto talune iniziative, peraltro frammentate e non ben coordinate, volte ad adattare il modello degli uffici e l'attività dei singoli dipendenti all'esigenza di fornire servizi e prestazioni sempre più adeguate alle aspettative dell'utenza, ancora notevole appare il lavoro da compiersi per realizzare una razionale ed ordinata modulazione dei servizi che risponda in maniera tempestiva ed esaustiva alle domande di prestazioni degli iscritti e dei pensionati.

Ed in tale direzione di nuovo indirizzo organizzativo si pone la recente circolare n. 28 del 30 aprile 2004, adottata dal Direttore Generale ed intesa a completare ed a razionalizzare il percorso di attuazione dell'Ordinamento dei Servizi attraverso la catalogazione unitaria dei processi di lavoro per le strutture centrali, compartimentali e provinciali.

Sull'effettiva incidenza di tali indirizzi sulle strutture operative dell'INPDAP e sui risultati ottenuti sarà possibile riferire nella prossima relazione.

b.II Patrimonio e gli approvvigionamenti**Il Patrimonio immobiliare***Consistenza*

La consistenza del patrimonio immobiliare a reddito dell'INPDAP al 31 dicembre 2002 risulta essere costituita nel seguente modo:

UNITA' ABITATIVE							
Tipologia	cpdel	cpi	cps	enpas	enpdep	Inadel	totali
Appartamenti	205	0	0	47	0	17	269
Appartamenti portiere	8	0	1	0	2	1	12
Totale abitativi	213	0	1	47	2	18	281
Unità commerciali							
Appartamenti altro uso	0	0	0	0	0	8	8
Auto rimesse	9	2	14	3	1	7	36
Magazzini	46	5	30	25	2	21	129
Negozi	90	12	10	77	0	83	272
Uffici	402	2	56	146	17	89	714
Totale commerciali	547	21	112	251	20	208	1.159
Destinazioni diverse							
Alberghi				1			1
Cinema				1			1
Palestre			1			2	3
Scuole						2	2
Tot. Destinazioni	0	0	1	2	0	4	7
Totale generale	760	21	114	300	22	230	1.447

Nei prospetti soprariportati sono inclusi gli immobili ad uso diverso dall'abitativo destinati al fondo beta e patrimonio dello stato s.p.a., e quelli locati alle Pubbliche Amministrazioni.

La predetta consistenza non comprende le unità immobiliari cartolarizzate la cui proprietà è stata trasferita alla S.C.I.P. "Società cartolarizzazione immobili pubblici", in due fasi; la prima il 14 dicembre 2001 e la seconda il 28 novembre 2002.

Alla suddetta consistenza vanno aggiunti gli immobili strumentali che risultano essere 118 immobili adibiti a sedi e 13 immobili adibiti a strutture sociali come rappresentati nella seguente tabella:

	ENPAS	INADEL	CPDEL	CPS	TOTALI
Immobili adibiti sedi strumentali	79	35	3	1	118
Strutture sociali per giovani	1	5			6
Strutture sociali per anziani	2				2
Centri vacanze	5				5

Il valore dei suddetti immobili di proprietà dell'Istituto suddiviso per casse risulta il seguente:

Gestione proprietaria	Valore Immobili a reddito	Valore Immobili strumentali	totale
Enpas	168.641.448	259.165.393	427.806.841
Inadel	346.449.285	27.169.382	373.618.667
Enpdedp	11.876.238	0	11.876.238
Cpdel	596.774.331	96.378.961	693.153.292
Cpi	2.058.192	0	2.058.192
Cps	122.873.485	4.489.179	127.362.664
Credito/att.sociali	0	6.952.244	6.952.244
Totale	1.248.672.979	394.155.159	1.642.828.138

Il numero delle unità abitative, dei locali commerciali e degli uffici affidati in gestione alle società mandatarie, non comprensivo, pertanto, degli immobili strumentali e di quelli locati a pubbliche amministrazioni, questi ultimi gestiti direttamente dall'Istituto e pari a n 285 contratti comprendenti più unità immobiliari, risulta così suddiviso:

		locate	non locate
Abitativo	281	233	48
Non abitativo	881	569	312
Totale	1.162	802	360

Al riguardo occorre sottolineare che in base ai contratti stipulati con SCIP, l'Istituto ha gestito tramite le società mandatarie, oltre agli immobili rimasti di sua proprietà ed evidenziati nelle suesposte tabelle anche gli immobili cartolarizzati, il cui numero decresce quotidianamente per effetto delle vendite effettuate, anch'esse dall'Istituto, ai conduttori o agli aggiudicatari delle aste.

Si riferisce, poi, che per gli immobili cartolarizzati i contratti stipulati con SCIP vietano all'Istituto la locazione degli immobili liberi in quanto la locazione comporterebbe l'immediato deprezzamento delle unità immobiliari interessate e, le stesse considerazioni valgono per il residuo patrimonio INPDAP comunque destinato alla dismissione.

Dismissione del Patrimonio Immobiliare

I Operazione di cartolarizzazione

Con decreto legge del 25 dicembre 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 che ha comportato il trasferimento ad una società veicolo, SCIP, di un portafoglio definito di immobili.

L'operazione posta in essere ha previsto una prima fase in cui sono stati individuati i beni degli enti pubblici da inserire nel primo piano di cartolarizzazione (per l'INPDAP questa operazione è avvenuta con Decreto dell'agenzia del demanio del 30 novembre 2001, pubblicato nel S.O. alla G.U. n 290 del 14 dicembre 2001) e successivamente la 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 versato agli enti un prezzo iniziale soggetto a conguaglio in funzione dei risultati finanziari dell'intera operazione.

Preliminarmente si precisa che nel processo di cartolarizzazione sono confluiti:

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

Lo stesso decreto - legge ha attribuito l'affidamento agli enti delle attività di gestione e vendita del patrimonio trasferito, fatta eccezione per l'attività relativa agli immobili PSC. In data 19 dicembre 2001, il Presidente dell'INPDAP ha sottoscritto il contratto che disciplina la gestione del patrimonio immobiliare trasferito e le procedure di vendita del POC sono state calendarizzate in apposito "Business Plan" che ha previsto l'ultimazione delle alienazioni entro il 31 dicembre 2003

Si riportano, di seguito, i dati relativi alle vendite, sia dirette che per asta pubblica, effettuate nel 2003, mentre per i dati relativi al 2002 si fa riferimento alla precedente relazione.

-SCIP 1 - vendite dirette e in asta pubblica effettuate da gennaio a dicembre 2003

Anno 2003	unità	incassi
Gennaio	380	26.213.138,71
Febbraio	845	50.301.091,00
Marzo	166	12.632.916,22
Aprile	38	3.329.129,74
Maggio	8	1.133.841,42
Giugno	216	20.656.278,40
Luglio	427	43.483.666,84
Agosto	5	487.626,00
Settembre	170	10.430.349,25
ottobre	102	9.942.830,30
Novembre	177	21.541.620,33
Dicembre	64	5.621.992,88
totale	2.598	205.774.481,57

Dalla predetta tavola si evidenzia che da gennaio a dicembre 2003 sono state vendute n 2598 unità immobiliari, per un incasso complessivo di € 205.774.481,57. Delle 11.972 unità immobiliari, oggetto della I° cartolarizzazione, sono state vendute, a partire da gennaio 2002 (data di inizio del Business Plan) fino al 31 dicembre 2003, n 9.424 unità, per un totale di € 786.652.335,57, e pertanto, alla predetta data del 31 dicembre 2003, sono rimaste ancora da vendere n 2.548 unità immobiliari. Si sottolinea, inoltre, che le vendite effettuate al 28 febbraio 2003 (data di scadenza del Business Plan poi prorogata al 31 dicembre 2003) hanno raggiunto una percentuale di

realizzazione, a fronte del programmato, del 62,27%. Percentuale, quest'ultima, che, essendo inferiore a quella minima del 70% fissata in contratto, non ha consentito all'INPDAP di percepire lo specifico compenso contrattualmente previsto.

Le difficoltà più rilevanti riscontrate nel corso delle operazioni connesse alla I°- cartolarizzazione, sono riconducibili a:

- ritardi nell'acquisizione del nuovo disciplinare d'asta (pervenuto il 21 marzo 2003) per gli immobili liberi, nude proprietà ed immobili inoptati sia per SCIP1, sia per SCIP2;
- nel predetto disciplinare, peraltro, sono state introdotte alcune novità rispetto a quello precedente (semplificazione della procedura di selezione dell'offerta, calendarizzazione di più avvisi d'asta mensili, meccanismo delle "offerte residuali");
- cospicuo contenzioso innanzi al TAR generato dall'emanazione del decreto del Ministero del Lavoro circa la individuazione degli immobili di pregio;
- ritardi nella emanazione dei decreti di rettifica dei dati catastali da parte della competente Agenzia;
- mancato coordinamento del consiglio nazionale del notariato nei confronti dei singoli distretti notarili, con conseguente diversificazione nei comportamenti dei notai incaricati;
- difficoltà degli istituti di credito convenzionati per l'erogazione dei mutui, con conseguente slittamento dei rogiti e problemi organizzativi tra notai e Istituti medesimi.

SCIP 1: PSC – 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 gli immobili locati a 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 del piano straordinario vengono venduti dal consorzio G6- advisor, in lotti singoli ed aggregati, ciascuno composto da un intero

fabbricati. I fabbricati, con le relative pertinenze, vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano e con l'obbligo a carico dell'acquirente di rispettare, in caso di rivendita frazionata, le prelazioni ed i diritti riconosciuti dalla legge ai conduttori. Sino ad oggi 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.

Per gli immobili non aggiudicati nelle predette aste, come da contratto, si è provveduto a costituire 3 lotti aggregati:

Lotto aggregato n.3: la pubblicazione dell'asta aggregata sui quotidiani nazionali è avvenuta in data 25 ottobre 2002. Il Lotto n 3 è stato aggiudicato in data 28 novembre 2002 e rogitato il 10 dicembre 2002, con uno sconto del 25% sugli importi a base d'asta (come da contratto);

Lotto aggregato n.2: la pubblicazione dell'asta aggregata sui quotidiani nazionali è avvenuta in data 10 dicembre 2002. In data 21 gennaio 2003 l'asta del Lotto n 2 è andata deserta nonostante lo sconto del 25%. Solo in data 25 febbraio 2003 è stato aggiudicato il lotto n 2, rogitato il 26 marzo 2003 con lo sconto del 25% ed un ulteriore sconto del 10% come da contratto (ribasso 32,50%);

Lotto aggregato n.1: la vendita del rimanente lotto n 1, per il quale inizialmente era prevista l'asta a base libera, come da contratto, è stata modificata dal decreto ministeriale emanato dal MEF in data 18 luglio 2003 che detta nuove regole per lo svolgimento delle aste pubbliche commerciali;

Sulla base delle nuove disposizioni normative introdotte dal summenzionato decreto ministeriale, la Scip, in caso di terzo turno d'asta e quindi di offerta "senza la fissazione di un prezzo a base d'asta", come d'altronde prevedevano sia le norme di legge che il contratto Scip-G6, da una parte può provvedere all'aggiudicazione provvisoria dell'immobile e d'altro canto, sentita la soc. patrimonio dello Stato S.p.a., esercitare la facoltà di non accettare le offerte ritenute non congrue e non procedere all'aggiudicazione definitiva, dandone comunicazione al notaio incaricato dell'espletamento della relativa asta entro 7 giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria.

Inoltre, sulla base dello stesso decreto, il consorzio G6, incaricato della vendita, può provvedere a suddividere tali immobili rimasti invenduti ricompresi nel Lotto 1, in diversi lotti comprensivi di uno o più immobili. La composizione e la strategia di vendita, con la determinazione del prezzo a base di asta, vengono sottoposte alla preventiva approvazione del patrimonio dello Stato S.p.a. che deve fornire le proprie indicazioni entro 20 giorni, l'infruttuoso decorso dei quali

costituisce approvazione. Tale norma è stata applicata in sede di pubblicazione dell'avviso d'asta del 30 ottobre 2003 relativamente al lotto n 1 che è stato suddiviso in 5 lotti più piccoli.

Si evidenziano di seguito i risultati delle aste commerciali:

Immobili aggiudicati e rogati da parte del consorzio G6 con aste pubbliche singole.

Immobili n 21 totali, base d'asta €128.276.541,00 prezzo esclusa IVA €133.631.076,83
--

Immobili aggiudicati da parte del Consorzio G6 il 28 novembre 2002 con asta pubblica e rogati il 10 dicembre 2002 facenti parte del lotto aggregato n.3.

Immobili n 20 totali, base d'asta €182.256.354,00 prezzo esclusa IVA €183.598.609,04
--

Immobili aggiudicati da parte del Consorzio G6 il 25 febbraio 2003 con asta pubblica e rogati il 26 marzo 2003 facenti parte del lotto aggregato n.2.

Immobili n 20 totali, base d'asta €204.399.188,00 prezzo esclusa €137.969.450,00 % ribasso 32,50
--

Gli immobili invenduti facenti parte dell'ex lotto n1 sono stati suddivisi dal consorzio G6 in 5 lotti aggregati. Per la loro alienazione in data 30 ottobre 2003 è stata bandita un'asta pubblica tenutasi in data 1 dicembre 2003, nel corso della quale sono stati aggiudicati i primi 3 lotti.

II° Operazione di cartolarizzazione:

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 279 del 28 novembre 2002, sono stati trasferiti alla società veicolo, società cartolarizzazione immobili pubblici s.r.l (S.C.I.P.), gli immobili già individuati dal decreto dirigenziale dell'Agenzia del demanio n 38602 del 5 novembre 2002 e pubblicato sul S.O. n 216 alla G.U. n 274 del 22 novembre 2002 ed è stata 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 un secondo 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, inoltre, stabilite le

procedure per l'alienazione per gli immobili trasferiti, ad eccezione di quelli di pregio, nonché 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.

In conformità del decreto legge 351/01 in data 27 novembre 2002 è stato stipulato tra la S.C.I.P. e l'Istituto il contratto che disciplina la gestione e la vendita degli immobili trasferiti.

Tale contratto è caratterizzato dal rispetto di una tempistica stringente sulla quale si fonda tutta l'attività di dismissione che si basa 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. con gli altri soggetti interessati alla 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, agenzia del territorio, Consiglio nazionale del notariato e banche convenzionate. Peraltro, si fa presente che per la dismissione in particolare degli immobili commerciali è stata stipulata una convenzione in data 28 novembre 2002 tra la SCIP srI ed il raggruppamento Lazard-Fintecna, ora G1, per la gestione delle vendite.

Allo stato attuale, l'INPDAP ha provveduto a notificare a tutti i soggetti interessati, in data 20 dicembre 2002, la propria adesione alla convenzione stipulata tra la S.C.I.P. e l'Agenzia del territorio per le attività estimative e di regolarizzazione catastale, prevedendo l'affidamento delle prime sulla totalità del portafoglio e l'affidamento delle seconde, di volta in volta, sulla base delle valutazioni dirigenziali 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 dell'Economia e Finanze, alla data del 31 marzo 2003, ha provveduto a comunicare informalmente i soggetti individuati (BNL, Banca Carige Banco di Brescia, Woolwich, BHW, Sanpaolo IMI, Unicredit) e l'allocazione complessiva tra questi del portafoglio SCIP2 suddiviso per provincia, mentre la convenzione vera e propria è stata sottoscritta in data 30 aprile 2003. Nel summenzionato contratto di gestione stipulato tra SCIP e l'Istituto in data 27 novembre 2002 trova fondamento la disciplina normativa di tutta l'impalcatura della seconda operazione di cartolarizzazione.

XIV LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

Le unità inserite nella II° cartolarizzazione sono complessivamente 62.801 (comprenditive di unità abitative, unità commerciali e pertinenze) e precisamente:

26.422 unità residenziali, 4.730 unità commerciali, 31.649 pertinenze.

Pertanto, posto che le attività di vendita devono concludersi al massimo in un biennio, i complessi inseriti nel decreto di trasferimento sono stati divisi in 22 blocchi, ognuno di pari consistenza di circa 1500 unità abitative ciascuno, diminuendo omogeneamente le consistenze delle società di gestione.

Nell'ambito della seconda cartolarizzazione si sono svolte vendite ordinarie sulle unità residenziali mediante opzione degli inquilini e sulle unità libere con espletamento di asta pubblica. Si riporta una tabella ove sono evidenziati i ricavi per le unità vendute in via ordinaria ed in asta pubblica alla data del 31 dicembre 2003.

SCIP 2 - Vendite dirette e in asta pubblica effettuate da Maggio a Dicembre 2003

	Ricavi effettivi mensili	Ricavi previsti da B.Plan	Differenza (1-2)	Unità vendute	% trim.le 1/2
Maggio-03	0	41.665.110	-41.665.110	0	0
Giugno-03	11.110.300	78.222.508	-67.112.208	165	9,27
Tot.trim	11.110.300	119.887.618	-108.777.318	165	9,27
Luglio-03	49.233.635	78.222.508	-28.988.872	721	
Agosto-03	0	0	0	0	0
Settembre-03	570.606.194	46.555.604	11.050.590	811	
Tot.trim.	106.839.829	124.778.112	-17.938.282	1532	85,62
Ottobre-03	87.988.550	125.483.500	-37.494.950	1032	
Novembre-03	93.884.760	125.483.500	-31.598.740	1052	
Dicembre-03	85.955.848	118.122.580	-32.166.732	989	
Tot.trim	267.829.158	369.089.580	-101.260.422	3073	72,56
Totale 2003	385.779.287	613.755.309	-227.976.022	4770	62,86

Sulla base delle vendite effettuate, l'INPDAP ha percepito per l'anno 2003 il corrispettivo, contrattualmente previsto, di €. 475.714,34, per il trimestre luglio/settembre 2003.

Le difficoltà incontrate nelle operazioni della II° cartolarizzazione sono pressoché le stesse già evidenziate per la I° cartolarizzazione (ritardato invio del disciplinare d'asta, difficoltà degli Istituti di credito nell'erogazione dei mutui, ritardata emanazione dei decreti di rettifica dei dati catastali da parte dell'agenzia del demanio). Ad esse vanno aggiunte le innovazioni introdotte dall'art 26, comma 4, del D.L. 30 settembre 2003, n 269, convertito nella Legge 24 novembre 2003, n 326, riguardante l'applicazione dell'abbattimento del prezzo fino ad un massimo dell'8% ai conduttori di immobili di proprietà della SCIP. Tale norma ha previsto, tra l'altro, che le modalità di applicazione del predetto abbattimento venissero determinate con Decreto interministeriale, che è stato pubblicato sulla G.U. del 30 dicembre 2003 n 301. Pertanto, fino a tale

data si sono verificati rallentamenti nelle vendite, il cui espletamento risultava collegato alle predette disposizioni. Occorre osservare, in conclusione, che le vendite relative alla 1° cartolarizzazione, nonostante la proroga al 31 dicembre 2003, non si sono ancora concluse e che, per quanto attiene alla 2° cartolarizzazione, non sono stati raggiunti gli obiettivi fissati nel Business Plan, se non per il solo trimestre luglio/settembre 2003.

Tra le cause che hanno determinato il mancato conseguimento dei risultati prefissati, si segnalano le seguenti criticità:

- ritardato invio da parte del MEF del disciplinare d'asta di cui sopra, che ha impedito l'avvio delle dismissioni nei tempi fissati dal Business Plan con un accumulo di arretrato che non è stato ancora possibile recuperare nonostante il trend in crescita delle vendite;
- difficoltà degli istituti di credito convenzionati in ordine all'erogazione dei mutui con conseguente slittamento del calendario dei rogiti. Problematiche scaturite in ordine ai mutui a tasso fisso della durata di 25 anni prima, pari al 6,113% e di 20 anni poi, previsti dalla convenzione a suo tempo stipulata con gli Enti previdenziali, risultanti al di sopra del tasso di usura determinato dalla Banca d'Italia. Tali problematiche hanno rallentato l'erogazione dei mutui con slittamento dei flussi di vendita delle unità abitative ordinarie;
- applicabilità dell'art. 26, comma 4, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche nella legge 24 novembre 2003, n. 326. La disposizione normativa introdotta con l'art. 26, comma 4, prevede che ai conduttori di immobili di proprietà SCIP, che acquistano per mezzo di mandato collettivo e rappresentano almeno il 50% ma meno dell'80% delle unità residenziali complessive dell'immobile al netto di quelle libere, venga concesso un abbattimento di prezzo fino ad un massimo dell'8%. Peraltro la stessa norma prevede che le modalità di applicazione dell'abbattimento del prezzo siano determinate con decreto interministeriale. Il MEF con una e-mail del 10 ottobre 2003 ha trasmesso a tutti gli enti, tra cui l'INPDAP, una tabella per il calcolo dell'ulteriore sconto da applicare a fronte della formazione del mandato collettivo al 50%, così come disciplinato dall'articolo 26 comma 4 del D.L. n. 269.

L'Istituto, nel dare notizia ai compartimenti interessati alle vendite, della intervenuta modifica normativa, ha sottolineato che la trasmissione della tabella rivestiva puro carattere informativo e che, in ogni caso, l'applicabilità della norma restava subordinata all'emanazione del decreto succitato. Rimaneva evidente il problema dei rogiti da effettuare tra la pubblicazione del decreto

legge e l'emanazione del decreto interministeriale, in presenza di inquilini che richiedevano l'applicazione dell'ulteriore sconto dell'8%.

Al fine di evitare di esporre l'Istituto al rischio di potenziali controversie con i futuri acquirenti, l'Istituto ha ritenuto opportuno che i compartimenti continuassero ad effettuare esclusivamente i rogiti programmati come vendite frazionate ovvero come atti collettivi in cui la maggioranza degli inquilini raggiungeva l'80%, in attesa dell'emanazione del decreto interministeriale di cui al comma 4 dell'art. 26 del decreto legge n. 269/03, concedendo la sospensione dei rogiti la cui percentuale di adesione risultasse essere superiore al 50% ed inferiore all'80%.

Tale situazione di rallentamento delle vendite è perdurata fino a che il MEF non ha inviato, nelle vie brevi, in data 12 novembre 2003 copia del decreto interministeriale che è stato pubblicato sulla G.U. del 30 dicembre 2003 n. 301.

Per il 2004, è utile segnalare che con l'art. 3, comma 134 della legge finanziaria del 2004, è stato reintrodotta il comma 20 dell'art.3, della legge n. 410/01 sulla cartolarizzazione degli immobili pubblici che recita nel modo seguente: " XII Le unità immobiliari, escluse quelle considerate di pregio ai sensi del comma 13, per le quali i conduttori, in assenza della citata offerta di opzione, abbiano manifestato volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001 a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sono vendute al prezzo e alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data della predetta manifestazione di volontà di acquisto". Ciò ha ingenerato nell'ambito dell'inquilinato la convinzione che quella che doveva essere una norma transitoria, concepita per disciplinare la fase di avvio della prima operazione di cartolarizzazione, diventava, per il fatto di essere reintrodotta ex novo con la legge finanziaria, una norma di sistema, suscettibile di essere applicata in tutte le operazioni successive di cartolarizzazioni immobiliari, che introduceva di fatto un blocco dei prezzi all'ottobre 2001.

L'Istituto, dovendo attendere le disposizioni tecnico-operative da parte del MEF e per evitare di essere esposto al rischio di eventuali contenziosi che avrebbero potuto crearsi con i conduttori, ha ritenuto opportuno sospendere i rogiti, a decorrere dal 26 gennaio 2004, dandone comunicazione al MEF con nota n. 93 del 23 gennaio 2004, in attesa che venisse chiarito il contesto normativo in cui operare.

Nella riunione del 20 febbraio 2004, il Consiglio dei Ministri ha approvato il testo del decreto-legge, che disciplina la problematica prodottasi con la reintroduzione dell'art.3, comma 20 della legge n. 410/01. Tale normativa per

essere applicabile necessita di un successivo provvedimento ministeriale di attuazione, in corso di emanazione. Appare in ogni caso evidente che con l'emanazione del decreto legge e del successivo decreto ministeriale, si pongono le premesse perché l'Istituto potrà riattivare il meccanismo delle vendite.

Situazione Immobili Strumentali

La Direzione Centrale Patrimonio dell'INPDAP ha svolto un monitoraggio per verificare la situazione di tutte le sedi dell'Istituto ed individuare le città nelle quali è necessario intervenire, in via prioritaria, per fornire un'adeguata collocazione agli uffici provinciali e compartimentali nelle stesse operanti, anche alla luce degli organici previsti e della necessità di procedere all'accorpamento del personale.

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

- accorpamento del personale e numero degli edifici occupati, dando precedenza alle sedi dislocate in più stabili;
- giudizio della Direzione provinciale circa l'adeguatezza o meno delle superfici adibite ad uffici, ad URP e ad archivi;
- valutazione dell'indice di affollamento alla luce del rapporto superfici disponibili/addetti;
- proprietà, conduzione in locazione o concessione in comodato da terzi, degli edifici utilizzati, dando priorità all'ipotesi della locazione o del comodato.

Relativamente alle sedi per le quali sono state rilevate le maggiori necessità, in data 2 settembre 2002 e 3 febbraio 2003 sono stati pubblicati degli avvisi per il reperimento di offerte di vendita relative ad immobili ubicati nelle città di Aosta, Ascoli Piceno, Belluno, Brindisi, Caltanissetta, Catanzaro, Cosenza, Cuneo, Foggia, Forlì, Grosseto, La Spezia, Massa Carrara, Nuoro, Palermo, Pordenone, Potenza, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Sassari, Siena, Vicenza e Viterbo.

In seguito a tali pubblicazioni sono pervenute proposte di vendita relativamente alle città di Aosta, Ascoli Piceno, Belluno, Caltanissetta, Catanzaro, Cosenza, Foggia, Forlì, Grosseto, La Spezia, Massa Carrara, Nuoro, Palermo, Pordenone, Potenza, Ravenna, Reggio Calabria, Reggio Emilia, Sassari, Siena, Vicenza e Viterbo nelle quali sono stati effettuati i sopralluoghi per verificare l'idoneità degli immobili offerti alle esigenze delle sedi.

Allo stato risulta che solo 10 immobili dei 22 offerti sono stati ritenuti idonei potenzialmente ad ospitare uffici e servizi dell'Istituto e per gli stessi sono in corso le perizie di stima, mentre un immobile è stato acquistato nella città di Pavia da destinare a sede provinciale.

Dalle rilevazioni suesposte emerge una situazione generalmente deficitaria per quanto concerne la sistemazione degli immobili strumentali, i quali costituiscono un punto nodale e strategico in funzione della "missione" dell'INPDAP verso l'utenza. È di tutta evidenza la necessità di dedicare a si fatta problematica ogni sforzo per pervenire a soluzioni idonee per l'attività istituzionale dell'Ente.

Fondi Immobiliari

Quadro normativo

Appare utile riepilogare, ancorché sinteticamente, lo scenario di riferimento legislativo e le vicende che hanno riguardato la costituzione dei fondi immobiliari da parte dell'INPDAP, per avere una visione completa ed esaustiva del percorso fin qui effettuato dall'Istituto in tale forma di dismissione e gestione della proprietà immobiliare.

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

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

Al fine di consentire la smobilizzazione delle quote è stata successivamente prevista l'obbligatorietà della richiesta di ammissione a quotazione in borsa delle quote del fondo allorché l'ammontare minimo della sottoscrizione fosse inferiore ad una determinata soglia massima fissata in venticinquemila euro.

Nel corso del 2001 si è registrato un crescente interesse degli operatori per questa particolare tipologia di investimento, anche alla luce delle positive esperienze realizzate, fra le quali quella varata dall'Istituto, che ha trovato riscontro, fra l'altro, nell'emanazione - nell'ambito del processo di valorizzazione

e privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico - di una nuova normativa, introdotta dal decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e successive disposizioni regolamentari di attuazione, emanate con D.M. del 31 gennaio 2003 dal Ministero dell'Economia.

Fondo Alpha

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

L'INPDAP è azionista della FIMIT SGR con il 40% del capitale sociale (la vigente normativa vieta il controllo della SGR all'ente appaltante). La presenza dell'Istituto negli organi sociali - (l'Inpdap ha espresso, nel corso di un mandato da poco tempo scaduto, il vice Presidente e 2 membri del C.d.A., il Presidente del Collegio sindacale, il Presidente ed un membro del comitato investimenti) - è tale da garantire ottima visibilità e controllo sulle strategie di sviluppo e gestione della SGR. Ovviamente l'Istituto ha avuto modo di intervenire nel C.d.A. della FIMIT su temi quali il regolamento di gestione, la scelta dell'esperto indipendente, la determinazione del prezzo di collocamento.

L'utilizzo dello strumento dei fondi immobiliari quale veicolo per la dismissione di patrimoni immobiliari, inoltre, rappresenta una scelta fortemente orientata alla trasparenza, dato che la società di gestione del risparmio che li gestisce deve sottostare ad un ordinamento di settore (Banca d'Italia e Consob i principali organi di controllo) che le impone il rispetto di principi di diligenza, correttezza e trasparenza più incisivi rispetto a quelli che governano in generale il diritto societario, concretantisi, fra l'altro, nella predisposizione di presidi idonei a fornire adeguata tutela all'interesse degli investitori.

Per quanto riguarda la valutazione del patrimonio immobiliare oggetto di apporto ad un fondo immobiliare, la normativa prevede che tale attività sia affidata ad un esperto indipendente, nominato ai sensi di legge dal Consiglio di amministrazione ma completamente indipendente dallo stesso, dotato di precisi requisiti di onorabilità, professionalità ed indipendenza, che ne determina il valore di mercato (il cosiddetto operinmarket value), secondo criteri "finanziari" (flusso di cassa che l'immobile può generare) con un analitico riferimento ai prezzi di mercato, in conformità a precise direttive dettate dalla Banca d'Italia.

Nello specifico caso del fondo Alpha, l'esperto indipendente è stato Cushman & Wakefield Healey & Baker, primario operatore internazionale del settore. Il Consiglio di amministrazione della FIMIT SGR ha accettato, senza discostarsene, il valore individuato dall'Esperto Indipendente, ivi compreso lo sconto per prassi diffusa applicato nelle operazioni di compravendita "in blocco".

La vendita "in blocco" ha, infatti, evidenti vantaggi per l'alienante in termini di risparmio di costi diretti, ed accessori e di tempi di attuazione, con un ulteriore beneficio sugli effetti finanziari associati.

Appare inoltre opportuno fare presente come il valore di reale interesse per l'Istituto apportante non sia tanto il valore di conferimento quanto quello di collocamento, che rappresenta il momento di "monetizzazione" del processo di dismissione.

Nel caso del fondo Alpha, il prezzo di collocamento per quota è stato pari a 2600 euro, a fronte di un valore di conferimento pari a 2500 euro. Il vero valore di cessione del portafogli immobiliare apportato è stato pertanto di 2600 euro. Le quote del fondo Alpha sono state collocate prevalentemente (circa il 90%) presso il mercato "retail" (famiglie e piccoli risparmiatori), mentre il 10% è andato a investitori istituzionali.

Non si sono peraltro verificati fenomeni di eccesso di domanda, circostanza che dimostra che il prezzo di collocamento (e pertanto di vendita per INPDAP) è stato un prezzo di mercato. Il successivo andamento del titolo in Borsa, senza oscillazioni particolari, conforta ulteriormente questa analisi.

In ordine all'operazione di collocamento, è dato rilevare che, sulla base delle disposizioni date dal Consiglio di amministrazione dell'Istituto con le Delibere n 1339 del 29 novembre 2000, n 1346 del 12 dicembre 2000 e n 60 del 22 febbraio 2001, sono stati conferiti al fondo Alpha immobili per un valore complessivo pari a L. 477.680.000.000, per un controvalore in euro pari a €. 246.701.131,55, sulla base del valore di perizia determinato dall'advisor indipendente individuato da FIMIT secondo normativa, ed è stata inoltre apportata liquidità per L. 25.145.115.639, pari ad €. 12.986.368,45 (5% del valore di conferimento) secondo normativa in essere all'epoca.

L'offerta pubblica di collocamento delle quote del Fondo Alpha, conclusasi il 28 giugno 2002, ha comportato il collocamento di 71.900 quote al prezzo di € 2.600,00 ciascuna (l'89,27% presso i risparmiatori e il 10,73% presso gli investitori istituzionali) cui debbono sommarsi le 686 quote sottoscritte dai dipendenti e amministratori muniti di delega della FIMIT al prezzo di € 2500,00