

ATTI PARLAMENTARI

XIV LEGISLATURA

---

# CAMERA DEI DEPUTATI

---

Doc. **CL**  
n. **8**

## RELAZIONE

### SUI RISULTATI ECONOMICO-FINANZIARI OTTENUTI IN CONSEGUENZA DELL'AP- PLICAZIONE DELLA LEGGE IN MATERIA DI DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMO- BILIARE DELLO STATO E DEGLI ENTI PREVIDENZIALI PUBBLICI

(Secondo semestre 2004)

*(Articolo 2, comma 1, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351,  
convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410)*

*Presentata dal Ministro dell'economia e delle finanze*

**(SINISCALCO)**

---

*Trasmessa alla Presidenza il 10 maggio 2005*

---

**PREMESSA**

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge 23 novembre 2001, n. 410, il Ministero dell'Economia e delle Finanze riferisce al Parlamento ogni sei mesi, a decorrere dalla data di costituzione della società di cui al medesimo comma, sui risultati economico-finanziario conseguiti dalle operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio pubblico.

**SCIP 2**

Il secondo semestre del 2004 può essere suddiviso in due differenti momenti, che comunque hanno consentito la ripresa delle attività da parte degli Enti gestori anche se non in modo significativo.

Sotto il profilo giuridico sono stati emanati provvedimenti che regolano le attività da parte del MEF e degli Enti Gestori in relazione al rimborso del maggior prezzo versato dagli acquirenti di immobili nell'ambito della prima e della seconda operazione di cessione.

- La relazione tecnica di accompagnamento allo schema di decreto legge n. 41/04, applicativo degli effetti dell'art. 3 comma 134 della finanziaria per il 2004, aveva previsto che l'onere derivante dal rimborso fosse pari a 182 milioni di euro; a tal fine il comma 3, art 1, della legge di conversione di detto decreto legge ha disposto l'alienazione da parte dello Stato di ulteriori immobili di sua proprietà. Detta cessione è avvenuta nell'ambito dell'operazione denominata "Fondo immobili Pubblici". Le risorse così reperite sono dapprima affluite al bilancio dello Stato e, successivamente, assegnate agli Enti gestori cui è stato affidato l'onere di provvedere a rimborsare gli acquirenti. Gli adempimenti propedeutici al fine dell'applicazione della suddetta previsione normativa sono di seguito illustrati nel dettaglio.
- L'Agenzia del demanio, ai sensi dell'art. 1, comma 1 della legge n. 410/2001, ha provveduto alla ricognizione degli immobili di proprietà dello Stato, (decreto 17 settembre 2004 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 23 settembre 2004, n. 224);
- il MEF ha individuato gli immobili da alienare (decreto 30 settembre 2004 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 25 novembre 2004, n.277) .
- il MEF nell'ambito dell'operazione denominata "Fondo Immobili Pubblici" ha alienato gli immobili individuati dal decreto 30 settembre 2004, acquisendo le

risorse al bilancio dello Stato; il meccanismo di rimborso agli acquirenti sarà oggetto di apposito provvedimento redatto congiuntamente con gli Enti gestori; le risorse infatti saranno ripartite per ciascun Ente sulla base dei dati dai medesimi quantificati in relazione alle vendite effettuate ai soggetti cui non sia stato riconosciuto il coefficiente di abbattimento, ovvero prima che la legge n.104/2004 fosse vigente.

Operativamente nel mese di agosto è stata pubblicata la seconda tabella redatta dall'Osservatorio dei valori immobiliari, che ha rilevato i coefficienti aggregati di abbattimento suddivisi per i comuni di insidenza degli immobili. Infatti, così come voluto dal legislatore, la rilevazione di detti coefficienti da applicare al prezzo di offerta degli immobili riporta il prezzo di acquisto al momento in cui il soggetto avente diritto ha espresso la propria volontà a comprare, ovvero al 31 ottobre 2001.

E' proseguita da parte dell'Agenzia del territorio l'attività, conferitale dal comma 13, art. 3 della legge 410/01 di individuazione, sulla base delle liste di identificazione ricevute dai gestori delle vendite, degli immobili di pregio (decreto 16 settembre 2004, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 27 settembre 2004, n. 227).

### **Risultati economico finanziari conseguiti**

**La seconda fase che si analizza è riferita alla performance finanziaria registrata dall'operazione.**

Gli Enti gestori, pur scontando circa sei mesi di quasi totale inattività dovuta all'incertezza del quadro normativo di riferimento (ovvero all'iter di conversione del decreto legge n. 41 in legge), hanno concentrato i maggiori sforzi sulle vendite di immobili liberi ed inopinati mediante i procedimenti dell'asta. Si sono concentrati, in particolare, sulle alienazioni mediante lo strumento dell'asta. Infatti, le vendite in asta di unità residenziali hanno mantenuto un elevato tasso di crescita, anche facilitato dalla struttura del sito web del MEF, semplificata e rinnovata nella presentazione grafica relativa alle modalità d'asta, che ha consentito al vasto pubblico dei cittadini di partecipare al procedimento. I rialzi registrati sul prezzo base hanno raggiunto punte del 150% e gli immobili sono stati aggiudicati a privati sin dalla prima fase, senza ricorrere alle successive che prevedono l'abbattimento del prezzo base d'offerta. Il periodo luglio-settembre 2004, rispetto al trimestre precedente, ha registrato un picco pari al 139% rispetto all'obiettivo trimestrale previsto dal *Business Plan*, per effetto delle vendite realizzate sulle aste tenutesi nel mese di luglio ed i conseguenti atti di compravendita conclusi anche in agosto, mese per il quale il calendario delle vendite sottoscritto dai gestori non prevederebbe incassi.

In relazione alla successiva fase del processo di dismissione degli immobili, al 31 dicembre scorso, gli Enti Gestori hanno inviato ai conduttori un totale di 26.300 lettere di offerta, pari al 53% delle unità residenziali locate.

Inoltre, nel trimestre ottobre-dicembre 2004, gli Enti Gestori hanno provveduto all'invio di 1.532 lettere ai conduttori in attesa di esercitare il diritto di opzione; tali lettere

contenevano il calcolo del nuovo prezzo di vendita dell'unità immobiliare, comprensivo dell'ulteriore riduzione di prezzo, ed il nuovo coefficiente di abbattimento relativo.

Al termine del secondo semestre 2004 il numero di unità principali residenziali vendute ai conduttori è pari a 12.700 (di cui 12.500 vendite della piena proprietà e 200 vendite del solo diritto di usufrutto).

Il processo di identificazione delle liste ha raggiunto il 94,8% del portafoglio, pari a 59.625 unità immobiliari principali, mentre l'Agenzia del territorio ha completato valutazioni per 44.587 (unità immobiliari) ovvero il 70,9% del totale delle unità presenti in portafoglio alla data di cessione.

Gli immobili commerciali hanno registrato un rallentamento nelle vendite poiché è entrato a regime il meccanismo dell'esercizio dell'opzione anche per i conduttori di tale categoria di immobili. A seguito di tale esercizio sono state vendute 1.282 unità per un controvalore di 205 milioni di euro. E' stata effettuata anche un'asta di immobili commerciali che ha registrato l'aggiudicazione di 63 unità per un valore di 105 milioni di euro.

L'applicazione dei nuovi coefficienti di abbattimento del prezzo di acquisto degli immobili ha comportato sul volume delle vendite registrate al 31 dicembre 2004 un minor incasso per la SCIP srl, pari a 50.827.183 euro.

Il saldo di cassa al 31 dicembre 2004 risulta pari ad Euro 666.040.604,19, al netto delle spese e degli interessi corrisposti a luglio e ottobre e del rimborso parziale per 184 milioni di euro effettuato nel mese di luglio.

## SCIP 1

Nel dicembre 2003 è stato effettuato il rimborso totale dei titoli emessi dalla SCIP nel dicembre 2001, a fronte del pagamento del prezzo di cessione corrisposto agli Enti che avevano ceduto il primo portafoglio immobiliare. Sono proseguite le vendite dei pochi immobili residuati, mediante il procedimento d'offerta in asta di unità libere ed inoplate, in considerazione del fatto che il processo di offerta in opzione, previsto dalla normativa vigente, si era già concluso nel corso del 2003.

Alla data del 31 dicembre 2004 risultano vendute ulteriori 1796 unità residenziali per un controvalore di 195 miliardi di euro. Il saldo di cassa, al netto delle spese sostenute dalla SCIP, risulta pari a 966.516.452,91 euro.