

DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

La legge 410/2001, di conversione del decreto legge 351/2001, ha avviato il processo di privatizzazione e di valorizzazione degli immobili di proprietà delle Pubbliche Amministrazioni, modificando le disposizioni precedenti in materia di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico (Decreto Legislativo 104/96 e circolari attuative, Legge 140/97 e relativi Decreti Interministeriali).

La legge citata ha introdotto la cartolarizzazione dei proventi delle vendite degli immobili, immobili individuati dall'Agenzia del demanio con appositi decreti, attraverso il trasferimento degli stessi alla S.C.I.P. S.r.l. - Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici.

Successivamente, il decreto legge n. 41 del 2004 ha previsto che il prezzo di vendita delle unità residenziali per i conduttori aventi determinati requisiti (aver manifestato la volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001 con le prescritte modalità) fosse stabilito sulla base dei valori di mercato del mese di ottobre 2001. Conseguentemente sono stati previsti coefficienti di abbattimento del prezzo aggiornati semestralmente dall'Agenzia del Territorio.

In considerazione dell'eccezionale crisi economica internazionale e delle condizioni del mercato immobiliare e dei mercati finanziari, l'art. 43 bis del D.L. 207/2008, convertito dalla legge 14/2009, ha posto in liquidazione il patrimonio separato relativo alle operazioni di cartolarizzazione effettuate dalla SCIP. I beni immobili che alla data della legge di conversione erano di proprietà della SCIP sono stati ritrasferiti agli Enti originariamente proprietari.

Gli Enti possono procedere alla vendita diretta degli immobili, fatti salvi in ogni caso i diritti spettanti agli aventi diritto e nel rispetto delle procedure regolanti l'alienazioni degli stessi da parte della SCIP per la seconda operazione di cartolarizzazione.

In questo momento l'Istituto sta predisponendo un piano di valorizzazione di tutto il patrimonio immobiliare da reddito, attraverso la costituzione di un fondo immobiliare.

Si forniscono di seguito sintetiche informazioni circa le operazioni di cartolarizzazione effettuate.

Prima operazione di cartolarizzazione (SCIP 1)

La maggior parte del patrimonio immobiliare è stata venduta agli inquilini, ai sensi dell'art. 3 della legge n. 410/2001, nel corso dell'anno 2002. Le unità libere, quelle inoplate e le nude proprietà sono state poste in vendita al miglior offerente tramite le aste.

Seconda operazione di cartolarizzazione (SCIP 2)

Con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 21.11.2002, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U. n. 279 del 28.11.2002, sono stati trasferiti alla SCIP S.r.l. gli immobili già appartenenti al patrimonio degli Enti previdenziali.

Sulla base del Contratto di Gestione sottoscritto con la SCIP S.r.l., l'INPS ha assunto il compito di gestire gli immobili trasferiti attraverso l'adempimento di una serie di attività necessarie alla vendita degli immobili cartolarizzati.

Anche per quanto riguarda la seconda operazione di cartolarizzazione, ai sensi dell'art. 3, comma 14, della Legge n. 410/2001, le unità libere, quelle inoplate e le nude proprietà sono state poste in vendita al miglior offerente.

(Le procedure di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale già di proprietà dell'INPDAl (Istituto Nazionale di Previdenza per i Dirigenti di Aziende Industriali) - ente soppresso dall'art. 42 della Legge 27 dicembre 2002 n. 289 (Legge Finanziaria 2003) - dal primo gennaio 2003 sono gestite dall'INPS).

- **Immobili già INPS.**

Gli immobili cartolarizzati sono stati individuati dai seguenti decreti dell'Agenzia del Demanio:

- *Decreto dirigenziale 4.11.2002, prot. 38488;*

- *Decreto dirigenziale 31.05.2002, prot. 18768 e successive modifiche ed integrazioni;*
- *Decreto dirigenziale 27.11.2001, prot. 32843, all. B e successive modifiche ed integrazioni.*

- ***Immobili già INPDAI.***

I decreti dell'Agenzia del Demanio che hanno individuato gli immobili cartolarizzati sono i seguenti:

- *Decreto dirigenziale 8.11.2002, prot. 39567;*
- *Decreto dirigenziale 4.11.2002, prot. 38391;*
- *Decreto dirigenziale 2.10.2002, prot. 33560;*
- *Decreto dirigenziale 5.07.2002, prot. 24089;*
- *Decreto dirigenziale 31.05.2002, prot. 16358, all. A e successive modifiche ed integrazioni*