

ORDINE DEL GIORNO

OGGETTO: Decreto-legge 25 settembre 2001, n.351, recante “Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare”, convertito in legge n. 410 del 23 novembre 2001.

IL CONSIGLIO DI INDIRIZZO E VIGILANZA

(seduta del 4 dicembre 2001)

VISTO il Dlgs. N. 104 del 16 febbraio 1996, di attuazione alla delega in materia di dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali pubblici;

VISTO l'art .3, comma 109, della legge n. 662 del 23 dicembre 1996;

VISTO il D.L. 28 marzo 1997, n. 79, convertito con modificazioni nella legge 28 maggio 1997 n. 140, recante disposizioni sul programma straordinario di dismissione di beni immobiliari;

VISTO l'art. 47 della legge n. 388 del 23 dicembre 2000 che differisce di due anni il termine di durata dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli Enti previdenziali istituito dal Dlgs. 104/96;

VISTE le circolari del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale del 28 agosto 1999, 31 agosto 1999, 27 gennaio 2000, 10 aprile 2000 e 28 agosto 2000;

VISTE le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione nn. 477 del 13 ottobre 1999, 246 del 29 marzo 2000 e 320 del 6 giugno 2000;

TENUTO CONTO delle seguenti deliberazioni del CIV:

- n. 27 del 14 dicembre 1999, che dettava linee di indirizzo in comune con l'INAIL e l'INPDAP in materia di dismissione del patrimonio immobiliare, contenente, tra l'altro, considerazioni sul ruolo e funzioni dell'osservatorio, invitando, in caso di inerzia o ritardo, il Ministero del Lavoro ad intervenire “con poteri sostitutivi per sopprimere l'Osservatorio e assicurare direttamente la funzione di coordinamento in tempi certi prefissati”;

- n. 15 del 31 luglio 2000, che denunciava "ancora una volta le disfunzioni generate (...) dall'Osservatorio, che a distanza di anni di funzionamento non ha prodotto alcun valore aggiunto rispetto alle attività che avrebbero potuto svolgere i singoli Enti";
- n. 21 del 7 novembre 2000, che raccomandava di evitare che per la gestione e la vendita del patrimonio immobiliare ci fossero "più soggetti, privilegiando scelte che prevedano univoche e coerenti attribuzioni di incarichi";

CONSIDERATO che è in corso la vendita degli immobili inseriti nel primo piano ordinario;

VISTA la relazione n.1655 di conversione in legge del D.L. n.351/2001 sopra riportato e il documento della Direzione Generale n. 1701 del 4 ottobre u.s.;

PRESO ATTO che le disposizioni di cui al decreto in parola non si applicano a tutte le vendite di immobili pubblici perfezionate entro il 31 ottobre 2001 e comunque agli immobili per i quali sia stata definitivamente formalizzata l'opzione di vendita;

PRESO ATTO altresì dei notevoli ritardi che l'operazione anzidetta ha subito, nonostante i ripetuti richiami del CIV;

CONSIDERATO che il D.L. n. 351, approvato dal Consiglio dei Ministri il 25 settembre 2001 e recante "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliari" è stato convertito, con modifiche, nella legge n.410 del 23 novembre 2001;

PRESO ATTO delle tutele a garanzia degli inquilini previste dal decreto, sia in ordine al diritto di prelazione, sia in relazione al diritto al rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni, a decorrere dalla prima scadenza dello stesso, per determinati nuclei familiari, così come specificato ai commi 3, 4, 5, 6 e 20 dell'art. 3 della legge 410 in esame;

IN ASSENZA di disposizioni relative all'erogazione di mutui edilizi agevolati in favore dei conduttori degli immobili;

CONSIDERATO che la legge 410/2001, nel prevedere una serie di attività destinate alla "cartolarizzazione" del patrimonio immobiliare pubblico (costituzione di "società veicolo") ed alle modalità di vendita dello stesso, rinvia all'emanazione di specifici decreti, non calendarizzati preventivamente, rilevanti decisioni da cui potrebbero derivare fondamentali ricadute strategiche per l'esito dell'operazione, tra cui si riportano quelli relativi a:

- individuazione dei beni;
- trasferimento della proprietà a titolo oneroso ad una o più società;
- gestione dei beni immobili trasferiti e dei contratti accessori, da regolarsi in via convenzionale e con criteri di remuneratività;
- criteri di individuazione degli immobili di pregio;
- costituzione di uno o più fondi di investimento immobiliare, cui conferire la proprietà dei beni immobili ad uso diverso da quello residenziale.

PRESO ATTO della nota del Ministero delle Finanze, Dipartimento del Tesoro, direzione seconda, del 16 novembre 2001 avente ad oggetto “Cartolarizzazione dei proventi da dismissione immobiliare”, con la quale vengono fornite precise indicazioni operative agli enti previdenziali, al fine di “definire un meccanismo che dia maggiore certezza nell’individuazione del portafoglio complessivo da trasferire nell’ambito della prima operazione di cartolarizzazione”;

PRESO ATTO altresì della nota del Ministero delle Finanze, Dipartimento del Tesoro, direzione seconda, del 21 novembre 2001 avente ad oggetto “Cartolarizzazione dei proventi da dismissione degli immobili: contratto di gestione”, con la quale si trasmette “una sintesi del contratto che dovrà essere stipulato tra le società veicolo e gli enti previdenziali pubblici e che regolerà le attività di gestione e vendita degli immobili da parte degli enti previdenziali;

IMPEGNA

Gli organi di gestione a predisporre e formulare un piano di attuazione della nuova normativa, coerente con gli indirizzi impartiti con le deliberazioni CIV riportate in premessa e che preveda contestualmente gli atti che verranno adottati per la risoluzione dei rapporti contrattuali in corso con le società IGEI e ROMEO.

RITIENE

pertanto necessario rappresentare alle sedi politiche delegate al perfezionamento della elaborazione normativa sulla materia le seguenti istanze:

- assoluta rapidità nei tempi di dismissione del patrimonio immobiliare e pianificazione delle relative fasi, anche al fine di contenere i costi connessi all’operazione di cartolarizzazione e garantire che le somme incassate siano rispondenti alle valutazioni patrimoniali preventivate. In tal senso è necessario:

1. definire i criteri per l'individuazione degli immobili di pregio che tengano conto sia delle caratteristiche dell'area dove sono situati sia di quelle di tipo strutturale e censimento di questi ultimi entro il primo semestre del prossimo anno;
 2. definire preventivamente criteri e modalità di vendita degli immobili di pregio occupati, garantendo il principio del contenimento dei tempi;
- salvaguardia della specificità del patrimonio dell'INPS e considerazione della particolarità della sua gestione, compresa la fase preliminare alla vendita, in ordine:
 1. alla garanzia sul valore complessivo del patrimonio immobiliare e sul totale rientro economico da parte dell'Istituto;
 2. all'affidamento all'esterno della gestione del patrimonio immobiliare e garanzia di una soluzione che non comporti successivi ulteriori oneri per l'INPS;
 3. al completamento dell'operazione senza rimanenza di unità immobiliari residuali nonché di altri oneri a carico dell'Istituto, ivi compresi quelli relativi al funzionamento dell'Osservatorio immobiliare;
 4. all'estensione di garanzie anche ai conduttori degli immobili ad uso non residenziale, con esplicita previsione del diritto di opzione e prelazione;
 5. all'ipotesi di costituzione di un fondo nel quale far confluire immobili con caratteristiche di interesse storico, architettonico, artistico e comunque per realizzare centri di utilizzo polifunzionale;
 6. alla garanzia che sia l'INPS a definire gli atti di vendita con i conduttori degli immobili che hanno aderito all'offerta di vendita proposta dall'Istituto e nei confronti dei quali era già stato programmato il calendario di definizione dei rogiti entro la data del 31 dicembre 2001.

A tal fine dà mandato al Presidente del CIV di assumere ogni utile iniziativa volta a far recepire le istanze sopra riportate.

Visto:
IL SEGRETARIO
(U. Fumarola)

Visto:
IL PRESIDENTE
(A. Smolizza)