

ATTI PARLAMENTARI

XIII LEGISLATURA

CAMERA DEI DEPUTATI

Doc. CL

n. 1

RELAZIONE

**SUI RISULTATI OTTENUTI IN CONSEGUENZA
DELL'APPLICAZIONE DELLE NORME DI CUI
ALLA LEGGE RECANTE DISMISSIONI DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLO STATO**

(Anno 1997)

(articolo 3, comma 96, della legge 23 dicembre 1996, n. 662)

*Presentata dal Ministro del tesoro,
del bilancio e della programmazione economica
(CIAMPI)*

Trasmessa alla Presidenza il 21 dicembre 1998

INDICE

1. Riferimento normativo e ambito della relazione	Pag.	5
2. Promozione della costituzione di una società di gestione di fondi immobiliari pubblici	»	5
3. Selezione dell'Advisor del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica e sua attività	»	6

1. Riferimento normativo e ambito della relazione.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 96 della legge 23 dicembre 1996 n. 662, « il Ministro del tesoro presenta annualmente al Parlamento una relazione, che illustra i risultati ottenuti in conseguenza dell'applicazione dei commi da 86 a 95 » della stessa legge.

La relazione seguente riporta le attività intraprese dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica, nel corso dell'anno 1997 in attuazione della legge n. 662 del 1996.

Tali attività hanno riguardato, principalmente, l'analisi e la predisposizione di un impianto procedurale e tecnico attraverso il quale realizzare le dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico.

2. Promozione della costituzione di una società di gestione di fondi immobiliari pubblici.

L'articolo 3 – comma 91 – della legge n. 662 del 1996 prevede che entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge stessa, il Ministro del tesoro promuova la costituzione di una o più società di gestione dei fondi istituiti con l'apporto dei beni immobili e dei diritti reali sugli immobili appartenenti al patrimonio dello Stato, di cui al comma 86 della stessa legge, avendo facoltà di assumere direttamente o indirettamente partecipazioni nel relativo capitale.

Come previsto dal suddetto articolo, nei primi mesi del 1997 è stata avviata un'attività indirizzata alla costituzione di una società di gestione di fondi immobiliari pubblici. È stato inoltre sviluppato lo studio della normativa relativa a tali fondi, al fine di individuare le modalità operative ottimali con cui realizzare quanto disposto dalla legge.

A tale riguardo è stato coinvolto personale della Direzione generale del tesoro, del Consiglio degli Esperti, di altre amministrazioni centrali, ed esperti del settore immobiliare esterni all'amministrazione pubblica.

Il 25 novembre 1997, con decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica è stato formalmente istituito presso il gabinetto del Ministro, un gruppo di lavoro presieduto dall'onorevole Laura Pennacchi, Sottosegretario di Stato, con il compito di « verificare i problemi applicativi posti dalle disposizioni di cui all'articolo 3, comma 86 e seguenti, dalla legge 23 dicembre 1996 n. 662 e di esaminare la disponibilità di soggetti pubblici e privati ad avviare un'esperienza pilota attraverso la costituzione di una società di gestione ».

Il gruppo di lavoro ha, pertanto, lavorato con un duplice obiettivo:

promuovere la costituzione di una società di gestione di fondi immobiliari pubblici ed il lancio di un fondo pilota pubblico;

identificare possibili emendamenti della normativa vigente, in grado di accelerare lo sviluppo dei fondi immobiliari.

Per quanto riguarda il primo obiettivo, la Commissione, preferendo evitare l'intervento diretto del Ministero del tesoro nel capitale di una società di gestione per motivi di promozione del mercato finanziario dei fondi immobiliari, ha promosso l'avvio delle discussioni tra il Medio Credito Centrale e l'INPDAP per la costituzione di una società di gestione di fondi immobiliari e per il lancio di un fondo immobiliare pubblico costituito tramite apporto di immobili di proprietà dell'INPDAP.

Il gruppo di lavoro ha inoltre suggerito che, una volta costituita la società, i due soci iniziali provvedano a coinvolgere nella stessa, un terzo socio di rilevanza internazionale e con una forte esperienza nel settore.

Inoltre, con l'ausilio degli Advisor del Ministero del Tesoro — di cui al successivo punto 3 — è stata avviata la predisposizione di uno schema di *business plan* per la società di gestione e per il fondo immobiliare.

Parallelamente, l'INPDAP ha avviato un'attività di analisi del proprio patrimonio immobiliare per giungere all'individuazione di un portafoglio ristretto di immobili aventi le caratteristiche adatte all'inserimento in un fondo immobiliare pilota, le cui quote siano di facile collocamento sui mercati finanziari.

Per quanto riguarda il secondo obiettivo, grazie anche al contributo dell'Advisor del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, è stata avviata un'indagine sugli elementi del quadro normativo che, allo stato, provocano un rallentamento per lo sviluppo dei fondi immobiliari, tale da rendere il prodotto meno appetibile agli investitori. Questo al fine di elaborare proposte di correzione alla normativa di riferimento.

È stata infine avviata un'analisi del quadro normativo in altri Paesi in cui il settore dei fondi immobiliari è in una fase più avanzata del ciclo di vita, al fine di evidenziare possibili criticità dello sviluppo dei fondi immobiliari anche in Italia.

3. Selezione dell'Advisor del ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica e sua attività.

Nella prima metà del 1997 il Ministro del tesoro ha avviato le procedure per la selezione di un Advisor, incaricato di assistere il Ministero del tesoro nelle seguenti attività:

promozione di una società di gestione di fondi immobiliari, fornendo supporto, in tal modo, al gruppo di lavoro di cui al precedente punto 2;

presentazione di una prima analisi dell'elenco predisposto dal Ministro delle Finanze ai sensi dell'articolo 88 della legge n. 662 del 1996.

A seguito del processo di selezione, l'incarico di Advisor è conferito alla Aldrich Eastman & Waltch Italia Srl (AEW) — filiale italiana di una società di gestione di fondi immobiliari statunitense — la quale si avvale del supporto della KPMG — società di consulenza gestionale internazionale — e della Richard Ellis Italia — filiale italiana di una delle maggiori società di valutazioni immobiliari a livello internazionale.

Gli Advisor hanno partecipato attivamente ai lavori del gruppo di lavoro presieduto dall'onorevole Pennacchi, portando la loro esperienza internazionale nel settore dei fondi immobiliari e le loro competenze immobiliari.

In relazione alla costituzione della società di gestione ed al lancio del fondo pilota INPDAP, essi, sulla base di un portafoglio indicativo di immobili, hanno contribuito alla predisposizione di un modello di *business plan* per la società di gestione e per il fondo stesso in modo da poter effettuare le prime stime sul rendimento per gli investitori sotto differenti scenari di composizione del portafoglio immobiliare e di modalità d'apporto, al fine di poter effettuare le prime considerazioni di massima sulle modalità del collocamento di tale fondo.

Agli Advisors, nei primi giorni dell'anno 1998 è stato consegnato un elenco di beni immobili, appartenenti al patrimonio dello Stato e suscettibili di valorizzazione e proficua gestione economica, predisposto dal Ministro delle Finanze al 31 dicembre 1997 ai sensi dell'articolo 3 comma 88 della legge n. 662 del 1996, — a seguito di una selezione effettuata da apposita Commissione presieduta dal Prof. Vaciago —; ciò affinché gli stessi possano effettuare un'analisi preliminare sul contenuto di tale elenco e per stabilire la possibilità concreta di realizzazione di un fondo immobiliare pubblico.