

La dismissione del patrimonio immobiliare

L'attività di dismissione del patrimonio immobiliare della Banca d'Italia, avviata a seguito del riassetto della rete territoriale sin dal biennio 2008-2009, ha assunto carattere strutturale con la chiusura di 57 Filiali, interessando un patrimonio complessivo di più di 100 complessi immobiliari. Si tratta principalmente di fabbricati in passato adibiti a **Filiali** - strutturati in una componente prevalente ad uso ufficio e in una residuale ad uso abitativo - mentre una parte di minor rilievo è rappresentata da edifici con altre destinazioni, prevalentemente residenziale.

Nella prospettiva dell'accresciuta rilevanza dell'attività, dal 2014 l'Istituto ha definito una strategia di dismissione che ha portato fino ad oggi alla definizione di operazioni che coinvolgono oltre la metà degli immobili in dismissione, delle quali numerose sono già perfezionate e altre sono in corso di completamento. Le operazioni concluse hanno consentito di assicurare una destinazione dell'immobile a favore della collettività e/o per la promozione dell'economia locale.

Nell'alienazione dei beni immobili la Banca d'Italia, pur non essendo soggetta alle norme che regolano la dismissione dei beni patrimoniali dello Stato, ha definito modalità operative che garantiscono **l'osservanza dei principi di trasparenza, economicità e imparzialità** e assicurano i **presidi di prevenzione della corruzione**.

In particolare, per garantire la valorizzazione del patrimonio immobiliare e al contempo assicurare l'imparzialità e la trasparenza dell'attività di alienazione, è prevista un'**ampia pubblicizzazione** dell'offerta in vendita degli immobili e l'adozione di idonee modalità proceduralizzate per lo svolgimento dell'iter di dismissione.

Per la conclusione delle operazioni l'Istituto **non si avvale di agenti immobiliari** né dell'opera di mediatori. Il ricorso ad agenzie immobiliari è previsto eccezionalmente soltanto per la commercializzazione di singoli appartamenti e comunque senza esclusiva.

Per garantire la massima pubblicità delle procedure di vendita, sul sito istituzionale sono pubblicati l'elenco degli immobili di proprietà della Banca (con specifica indicazione di quelli destinati all'alienazione) e quello degli immobili per i quali sono pervenute specifiche manifestazioni di interesse ("Immobili in evidenza per la vendita").

Le procedure di dismissione vengono individuate in base a una strategia definita sulla base delle caratteristiche di ogni singolo immobile e delle peculiarità dei relativi mercati immobiliari; esse presentano due possibili modalità di svolgimento: l'avviso di vendita e la trattativa diretta.

Per gli immobili relativamente ai quali siano pervenute diverse manifestazioni di interesse all'acquisto si ricorre alla procedura dell'**avviso di vendita**, che assicura la massima diffusione della disponibilità del bene. Infatti, oltre al sito istituzionale, la Banca si avvale di altri canali di pubblicità per diffondere gli avvisi come portali web specializzati, stampa nazionale, locale e di settore, impiegati per garantire la massima conoscibilità delle iniziative di dismissione.

L'avviso di vendita è strutturato in due fasi necessarie ed una terza eventuale e prevede la pubblicazione di un avviso di vendita ad hoc. Non viene comunicato alcun prezzo minimo di vendita.

Nella prima fase i soggetti interessati, acquisite le informazioni necessarie ed eventualmente previo sopralluogo dell'immobile, formulano una manifestazione di interesse non assistita da un deposito cauzionale.

Nella seconda fase, effettuata una valutazione delle manifestazioni di interesse anche sulla base del prezzo indicato, gli offerenti ritenuti idonei vengono invitati a presentare un'offerta vincolante accompagnata da un deposito cauzionale dell'importo stabilito nell'avviso di vendita entro un termine predefinito. Nell'invito viene comunicato il valore della manifestazione di interesse di importo più alto.

Alla scadenza del termine di presentazione delle offerte e prima dell'apertura delle buste, viene definito il valore minimo di congruità dell'immobile da vendere. L'iter prevede il coinvolgimento di esperti indipendenti esterni - tra i quali l'Agenzia per il Demanio, che può essere chiamata a rendere un parere - e di una Commissione interna all'uopo costituita.

Le offerte vincolanti di acquisto vengono aperte alla presenza degli offerenti, previa comunicazione del valore minimo di congruità; le offerte possono essere accettate solo ove pari o superiori al valore di congruità. In caso di più offerte superiori al valore di congruità si sollecita una competizione al rialzo e l'immobile è assegnato al maggior offerente. Ove nessuna delle offerte pervenute sia superiore alla soglia di congruità agli offerenti è consentito di adeguarsi alla soglia di congruità. Se più partecipanti adeguano il prezzo si svolge tra loro una vera competizione, che si conclude con l'assegnazione al concorrente che presenti l'offerta più alta.

Oltre alla dismissione attraverso la pubblicazione di avvisi di vendita, la Banca prende in considerazione anche manifestazioni di interesse pervenute direttamente dagli interessati all'acquisto dei fabbricati e si procede mediante **trattativa diretta**. La Banca privilegia gli interlocutori di carattere istituzionale e soggetti che siano promotori di iniziative per lo sviluppo delle comunità locali.

Anche nell'ipotesi di trattativa diretta la conclusione dell'operazione può avvenire soltanto se il valore dell'offerta non sia inferiore al valore di congruità definito con le modalità descritte in precedenza.

Sia nel caso di avviso di vendita sia in quello di trattativa diretta le offerte pervenute di cui sia rilevata la congruità vengono sottoposte agli Organi deliberanti (Direttorio e Consiglio Superiore) e l'acquirente ha poi l'onere di effettuare il versamento di un acconto di un importo pari al 20% del prezzo. La stipula del contratto di compravendita è comunque subordinata al buon esito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni rese dall'assegnatario nel corso delle procedure.