

# **COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO**

## **SULL'ATTIVITÀ DEGLI ENTI GESTORI DI FORME OBBLIGATORIE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA SOCIALE**

---

AUDIZIONE DEI PRESIDENTI DELL'ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA (INPDAP), DELL'ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE (INPS), DELL'ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO (INAIL), DELL'ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIRIGENTI DI AZIENDE INDUSTRIALI (INPDAI) SULLO STATO DELLA PROCEDURA DI DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PUBBLICI DI PREVIDENZA

49° Resoconto stenografico

SEDUTA DI GIOVEDÌ 9 MARZO 2000

---

**Presidenza del Presidente senatore Michele DE LUCA**

---

## INDICE

**Audizione dei Presidenti dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP), dell'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL), dell'Istituto nazionale di previdenza per i dirigenti di aziende industriali (INPDAI) sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

DE LUCA Michele ( <i>DSU</i> ), <i>Presidente</i> . . . . .	Pag. 3, 4, 7 e <i>passim</i>	<i>BILLIA</i> , <i>presidente Inail</i> . . . . .	Pag. 6, 8
AGOSTINI ( <i>PPI</i> ) . . . . .	7	<i>PACI</i> , <i>presidente Inps</i> . . . . .	9, 21, 23
NAPOLI Roberto ( <i>UDEUR</i> ) . . . . .	18	<i>FAMILIARI</i> , <i>presidente Inpdap</i> . . . . .	11, 23
GASPERONI ( <i>DSU</i> ). . . . .	8	<i>BUFALINI</i> , <i>presidente Inpdai</i> . . . . .	16, 25

*Intervengono il Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP), dottor Rocco Familiari, accompagnato dal dottor Andrea Simi, direttore generale, dal dottor Antonino Celentano, dirigente generale del patrimonio, e dalla dottoressa Giuseppina Santiapichi; il Presidente dell'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), professor Massimo Paci, accompagnato dal dottor Carlo Parmegiani, responsabile delle relazioni esterne, e dal dottor Francesco Vari, dirigente del patrimonio immobiliare; il Presidente dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL), dottor Gianni Billia, accompagnato dal dottor Alberigo Ricciotti, direttore generale, dalla dottoressa Luciana Pietravalle e dalla signora Daniela Vanni; il Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza per i dirigenti di aziende industriali (INPDAI), ingegner Maurizio Bufalini.*

*I lavori hanno inizio alle ore 14,15.*

PRESIDENTE. Comunico che è stata trasmessa dal Presidente dell'INAIL una nota relativa alla decisione del Consiglio di amministrazione dell'Istituto sull'apertura di tavoli tecnici con le organizzazioni sindacali all'indomani dell'emanazione del decreto legislativo n. 38 del 1 marzo 2000. Ho ritenuto di esprimere, con lettera del 6 marzo 2000, al presidente Billia compiacimento per l'iniziativa volta ad assicurare, con il concorso delle parti sociali, una tempestiva e concreta definizione operativa delle nuove norme.

Avverto inoltre la Commissione che è pervenuto, inviato dal Presidente dell'INPS, il testo dell'ordine del giorno, adottato dal Consiglio di amministrazione dell'Istituto nella seduta del 1 marzo 2000, in tema di procedure e di competenze nel settore dell'invalidità civile. Ritengo che gli indirizzi formulati dall'ordine del giorno siano positivamente orientati dalla esigenza di giungere ad una razionalizzazione dell'attività amministrativa e, in tal senso, ho ritenuto di esprimere apprezzamento, con nota del 7 marzo 2000, al presidente Paci. Anche in questo caso ci troviamo nella linea indicata dalla riforma che promuove al massimo le sinergie per assicurare la massima efficienza ed efficacia.

#### *SULLA PUBBLICITÀ DEI LAVORI*

PRESIDENTE. Informo la Commissione che della seduta odierna verrà redatto e pubblicato, oltre al resoconto sommario, anche il resoconto stenografico.

Inoltre ritengo opportuno disporre l'attivazione dell'impianto audiovisivo, in modo da consentire la speciale forma di pubblicità della seduta per la quale è stato preventivamente acquisito l'assenso presidenziale. Poiché non si fanno osservazioni, tale forma di pubblicità è dunque adottata per il prosieguo dei lavori.

**Audizione dei Presidenti dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP), dell'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL), dell'Istituto nazionale di previdenza per i dirigenti di aziende industriali (INPDAI), sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Presidente dell'INPDAP, dottor Rocco Familiari, del Presidente dell'INPS, professor Massimo Paci, del Presidente dell'INAIL, dottor Gianni Billia e del Presidente dell'INPDAI, ingegner Maurizio Bufalini, sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza.

Ricordo che, a seguito delle circolari del Ministro del lavoro, emanate il 26 e il 31 agosto 1999, la Commissione ha subito avviato una serie di audizioni, inaugurata dall'incontro, nella seduta del 14 settembre 1999, con il ministro Salvi che aveva sollecitato il confronto sul tema nella sede parlamentare e dunque con la nostra Commissione.

Al termine delle audizioni condotte, avendo come punto di riferimento temporale il 26 ottobre 1999 (data che segnava la prima fase dell'operazione con la formulazione delle proposte di vendita riferite alla prima *tranche* del 25 per cento del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza), la Commissione ha acquisito e pubblicato, in allegato al Resoconto della seduta dell'11 novembre 1999, copia degli atti formati dagli enti con riferimento alla ricordata scadenza. Si è inteso, in tal modo, assicurare, anche attraverso una tempestiva pubblicità negli Atti parlamentari, la massima trasparenza nella verifica dell'operazione.

Con la legge finanziaria per il 2000 è stata prevista una ulteriore procedura di vendita.

È giunto dunque il momento di procedere ad una ricognizione di quanto realizzato, di quanto si prevede di realizzare (e secondo quali scadenze) in tema di dismissioni immobiliari.

Vale appena accennare che la gestione del patrimonio immobiliare, già indicata dalla Commissione come insufficiente sotto il profilo della redditività, è attività da sottrarre agli enti pubblici di previdenza che vanno ricondotti alle loro tipiche funzioni istituzionali. Il Governo ha mostrato di condividere tale valutazione, richiamata nella relazione al disegno di legge finanziaria per il 2000 (in particolare con riferimento all'originario articolo 3).

In vista della seconda tornata di audizioni che si avvia nella seduta odierna, la Commissione ha chiesto ai maggiori enti pubblici di previ-

denza di poter disporre di una relazione scritta di aggiornamento sullo stato della procedura delle dismissioni immobiliari. Acquisita in breve tempo - do atto ai Presidenti degli enti della immediata disponibilità nei confronti della Commissione - tale documentazione (che è stata inviata a tutti i colleghi), si è ritenuto opportuno procedere all'odierno incontro che deve servire a meglio precisare e chiarire i diversi aspetti della problematica al nostro esame.

È infatti intendimento della Commissione continuare a svolgere con puntualità - mi preme ribadirlo - quella funzione di controllo e di verifica della trasparenza di un'operazione così rilevante anche sotto il profilo sociale, ovviamente nel rigoroso rispetto dei ruoli di tutti i soggetti interessati. Abbiamo infatti inteso chiarire immediatamente che alla Commissione resta la sua funzione di controllo politico sull'operazione, ma che le responsabilità delle dismissioni è comunque degli enti gestori sotto la vigilanza dei Ministri competenti.

Prima di dare la parola ai nostri interlocutori, accenno sinteticamente ai dati più significativi che emergono dalle relazioni di aggiornamento pervenute, limitandomi ad indicare i risultati conseguiti in riferimento alla procedura avviata dalle circolari del Ministro del lavoro dell'agosto 1999.

L'Inail, alla data del 19 gennaio 2000, ha effettuato le perizie e ha inoltrato le relative comunicazioni agli inquilini per 3.714 unità abitative e, pertanto, ha già avviato alla procedura di vendita più del 25 per cento del proprio patrimonio immobiliare. Entro la fine del prossimo mese di aprile, l'Inail prevede di comunicare i valori di tutte le unità immobiliari agli inquilini.

L'Inps, al 29 febbraio scorso, ha completato le stime riferite al 30,8 per cento del patrimonio immobiliare e ha inoltrato agli inquilini le relative proposte di acquisto, per un valore complessivo, al lordo degli abbattimenti previsti dalle norme, di 414 miliardi e 597 milioni.

L'Inpdap, individuate le 15.225 unità abitative, equivalenti al 25 per cento del patrimonio complessivo, ha provveduto, al 15 febbraio scorso, alla perizia di 10.703 unità immobiliari e per 4.344 ha inviato la proposta di vendita. Entro il 18 febbraio è prevista - si dice nella relazione - la comunicazione per le restanti 5.359 (poi il presidente Familiari ci dirà se questa previsione è stata rispettata e in che termini).

L'Inpdai ha raccolto risposte in ordine alla propensione all'acquisto riferite a 19.198 unità immobiliari, ma la ricognizione e la effettiva valutazione del 25 per cento del patrimonio immobiliare non risulterebbero ancora compiute: se ne prevede infatti il completamento entro il prossimo mese di maggio. La vendita della quota del 25 per cento dovrebbe concludersi - secondo la relazione - entro il corrente anno.

Certamente, per quanto riguarda l'Inail, l'Inps e l'Inpdap, dovrebbero ritenersi soddisfatte, alla luce di quanto emerge dalle relazioni, le condizioni previste dalla legge finanziaria, potendo considerarsi superata la fase preliminare di cui al comma 2-*octies* dell'articolo 2, qualche dubbio in proposito può determinarsi con riferimento alla situazione dell'Inpdai.

Nel ringraziare i nostri ospiti per l'immediata disponibilità dimostrata, do senz'altro la parola al presidente dell'Inail Billia.

*BILLIA.* Signor Presidente, la nota che abbiamo consegnato alla Commissione riguarda sostanzialmente quattro punti: il piano di dismissioni definito dalla circolare del ministro del lavoro Salvi; lo stato di avanzamento del piano di dismissione straordinaria (legge 28 maggio 1997, n.140); il piano di dismissione degli immobili di pregio ed infine il piano di dismissione degli immobili commerciali.

Per quanto riguarda il primo punto, non posso che confermare i dati testé forniti dal Presidente. Al riguardo desidero aggiungere che è stata effettuata la ricerca di mercato nei confronti degli Istituti di credito per quanto riguarda la erogazione dei mutui ipotecari e si è provveduto ad inviare le offerte acquisite all'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali per il confronto con quelle pervenute dagli altri enti. Inoltre, è in corso di definizione l'accordo con il Consiglio nazionale del notariato, con il quale è stata elaborata una prima ipotesi sull'ammontare degli oneri notarili e fiscali, proprio al fine di chiarire, in termini di costi, l'ammontare delle due principali variabili che possono modificare la preferenza in ordine all'acquisto.

L'Osservatorio ritiene di poter concludere le valutazioni in breve tempo sia per quanto riguarda la definizione dell'accordo con il Consiglio nazionale del notariato, sia rispetto alla questione dell'erogazione dei mutui ipotecari. Pertanto, se entro il prossimo mese di aprile verranno portate a termine queste due iniziative, nel mese di maggio provvederemo ad inviare le proposte definitive di acquisto agli inquilini relativamente alla parte residua e a partire dal mese di giugno avvieremo le operazioni di stipula di contratti di compravendita, concludendo in tal modo l'operazione per quanto riguarda la prima *tranche* della dismissione - che riguarda 11.000 unità immobiliari- secondo quanto previsto nella circolare Salvi.

Relativamente al secondo piano, bisogna tenere presente che tutti gli enti avevano già inserito nel piano di dismissione straordinaria previsto dalla legge n. 140 del 1997 gli immobili: in questo caso si può senz'altro affermare che gli enti si sono attivati più tempestivamente del Ministero.

In base ai programmi, entro il mese di agosto 2000, l'*advisor* consegnerà agli enti i bandi di gara relativi alla prima fase; nel mese di settembre dovrebbero essere espletate le formalità di pubblicazione dei bandi; nel mese di novembre verranno effettuate le aste e quindi aggiudicati gli immobili del primo lotto; entro il mese di dicembre verranno espletate le formalità di pubblicazione dei bandi per la seconda fase, mentre le aste e le aggiudicazioni degli immobili del secondo lotto avranno luogo nel mese di febbraio 2001, dando in tal modo avvio definitivo all'operazione di vendita relativa a quella quota di immobili, la cui gestione era stata affidata dagli enti al Ministero del lavoro.

Abbiamo inoltre altri due piani, che riguardano gli immobili di pregio e gli immobili commerciali. Gli immobili di pregio sono 2.592; tuttavia,

per questi immobili, dobbiamo effettuare un'operazione di verifica del permanere della qualifica di pregio, alla luce dei nuovi criteri previsti dalla legge finanziaria 2000; infatti, abbiamo valutato immobili di pregio quelli che hanno un valore del 50 per cento superiore alla media, ma tale parametro è stato elevato al 70 per cento. Pertanto, abbiamo già iniziato – e continueremo nel mese di maggio – ad effettuare le nuove valutazioni, in seguito alle quali alcuni degli immobili definiti di pregio non saranno più considerati tali e rientreranno invece nel piano di dismissione ordinario, mentre agli immobili di pregio verranno applicate le procedure dell'asta.

Prevediamo di pubblicare i bandi di gara per gli immobili di pregio (secondo la nuova definizione che ho appena illustrato) nel mese di ottobre 2000 e di effettuare le aste nel dicembre successivo. Il valore di questo piano di dismissioni è di 2.000 miliardi.

L'ultimo gruppo comprende immobili commerciali per un valore di circa 2.500 miliardi. A partire dal mese di luglio (quindi una volta definiti gli immobili di pregio), effettueremo la stima degli immobili commerciali. Anche in questo caso pensiamo di pubblicare i bandi ad ottobre 2000, di effettuare le aste e aggiudicare gli immobili commerciali a dicembre dello stesso anno.

Pertanto, entro l'anno concluderemo il programma di dismissione definito dalla circolare Salvi, secondo le modalità richiamate.

I dati che vi ho illustrato sono contenuti nella nota riassuntiva che ho consegnato alla Commissione, relativa al piano di dismissione di 11.000 unità immobiliari ad uso abitativo dell'Inail, a fronte della quota minima del 25 per cento fissata dalla «circolare Salvi», pari a 3.100 alloggi.

**PRESIDENTE.** Poiché il presidente Billia dovrà lasciare i lavori della Commissione prima della loro conclusione, propongo ai colleghi di formulare subito le domande che intendono rivolgergli.

**AGOSTINI.** Signor Presidente, dal momento che questa operazione è molto complessa, ritengo sia opportuno che oggi ci limitiamo ad acquisire i dati che i Presidenti degli enti intendono fornirci. Potremo svolgere una nuova audizione dopo che avremo attentamente riflettuto su di essi.

**PRESIDENTE.** Capisco la sua osservazione, senatore Agostini, tuttavia non possiamo procedere come lei ha suggerito per una questione di tempi. Comunque, gli altri documenti che ci sono stati già forniti sono a disposizione di tutti i membri della Commissione.

Vorrei porre intanto al Presidente dell'Inail due domande che poi rivolgerò anche agli altri nostri ospiti. Dottor Billia, lei ritiene che l'Inail abbia superato la fase preliminare (che scadeva il 29 febbraio 2000) indicata dalla legge finanziaria?

In secondo luogo, occorre sottolineare che l'operazione delle dismissioni immobiliari ha fondamentale importanza nella manovra finanziaria di quest'anno, poiché le uniche entrate sono affidate a questa vendita.

Dal momento che alcune fonti scientifiche autorevoli hanno lanciato l'allarme perché c'è il rischio che le previsioni di entrata possano essere disattese, domando al dottor Billia se questi timori siano o meno fondati, con riferimento all'ente che egli presiede.

GASPERONI. Mutuando il metodo seguito dal Presidente, pongo ora al dottor Billia una domanda che deve considerarsi rivolta anche agli altri Presidenti ospiti che ancora devono intervenire.

Vorrei sapere se, nell'ambito degli enti, vi è già stata una riflessione sugli indirizzi da seguire per l'impiego delle disponibilità che acquisiranno attraverso il piano di dismissioni immobiliari. Sarebbe interessante conoscere questi orientamenti.

BILLIA. Nel documento che ho presentato, è compreso - benché non fosse stato richiesto - anche il piano di dismissione riguardante gli immobili di pregio (per un valore di circa 2.000 miliardi) e gli immobili commerciali (per un valore di 2.500 miliardi). Con questi ulteriori piani siamo sicuri di stare dentro il tetto indicato dal Ministero del Tesoro.

L'avvio dell'operazione è stato lungo perché, al di là dei problemi tecnici e organizzativi, abbiamo dovuto vincere un certo scetticismo da parte degli utenti ed affrontare alcune questioni gestionali. Per esempio, abbiamo dovuto risolvere il problema della sistemazione dei portieri degli stabili il cui numero, considerando tutti gli enti, è di 1.000-1.200. Tale aspetto non poteva essere disgiunto dalla vendita, perché la possibile eliminazione di tutti questi posti di lavoro avrebbe rappresentato un elemento di conflittualità. La problematica è stata affrontata dall'Ente e dal Ministero e mi sembra che sia stata risolta, garantendo mobilità e un rapporto consensuale rispetto a questa operazione.

Mi soffermerò ora sulla questione della cassa per il 2000 e per gli anni successivi. Per quanto riguarda il 2000, devo dire che oggi l'85-90 per cento degli inquilini vuole acquistare l'immobile, però tutti ci chiedono informazioni sulle condizioni del mutuo. Al riguardo abbiamo avviato un rapporto molto positivo con gli altri enti. Nella documentazione che ho consegnato è compresa una tabella in cui sono indicate le varie offerte di alcuni istituti bancari. L'offerta più interessante è sicuramente quella della Banca popolare di Milano (che propone un mutuo a tasso fisso del 6,34 per cento), perché nessun privato può spuntare da solo questo valore.

Sono convinto che gli enti debbano seguire criteri uniformi nella concessione dei mutui. Pertanto, è stata effettuata questa ricerca di mercato, nel tentativo di abbattere i costi relativi agli oneri notarili e alle spese di accensione dei mutui, e, secondo me, l'atmosfera è estremamente positiva. Altre facilitazioni sono definite dal Ministero del lavoro, come lo sconto per la cooperativa, che è praticato se tutti acquistano in blocco, anche se la cooperativa non è formalizzata.

Come può constatare, signor Presidente, si è provveduto a risolvere a monte diversi problemi che vanno al di là della semplice vendita dell'im-

mobile, ma che potevano rendere complessa e mettere in discussione tutta l'operazione. Per questo aspetto sono tranquillo anche per il 2001.

Per quanto riguarda l'utilizzo dei proventi, c'è da fare una premessa di fondo: l'Inail, durante l'anno, ha un attivo - oggi abbiamo depositato in Tesoreria 3.000-4.000 miliardi - a interesse zero. Per questo porremo un problema preciso alla Commissione, oltre che al Governo, perché non è pensabile continuare così: significa che chi paga i contributi, deve pagare anche le minori somme incassate come perdita di interessi. Al di là dell'etica, la ritengo una situazione insostenibile: non possiamo mettere una «tassa addizionale» per gli enti che depositano somme in Tesoreria e, poiché la dimensione media è nell'ordine di 200 miliardi, non si tratta di una somma trascurabile.

Inoltre, riteniamo - ovviamente ne discuteremo all'interno degli organi competenti - di utilizzare le risorse positive (semmai abbassando ulteriormente la percentuale di capitalizzazione, che oggi è passata dal 25 al 19 per cento) investendo in quella che ritengo sia l'attività di fondo dell'Inail, cioè la riabilitazione, la prevenzione e con essa la formazione, gli incentivi alla piccole e medie aziende in modo che possano fare investimenti in sicurezza, ovvero il nostro *core business*. Al riguardo, abbiamo deciso di elaborare un modello econometrico, che illustreremo alla Commissione e al Governo, per precisare quale sarà il probabile flusso monetario nei prossimi quindici anni e le possibili opzioni di utilizzo. Non c'è dubbio, infatti, che, abbassando la percentuale di capitalizzazione, si liberano delle risorse, le quali debbono dare all'Istituto la possibilità di continuare a fare investimenti nel suo *core business*, senza cadere in una interpretazione per cui, essendo un Istituto che fa capitalizzazione, in base alla normativa europea, potrebbe essere privatizzato.

La mia risposta alla domanda circa l'impiego dei fondi disponibili è generale: investire nel *core business*. Con franchezza, penso che la politica degli «investimenti per il Giubileo» sia chiusa e che sia fondamentale, invece, l'investimento nell'ottica della riabilitazione, della formazione dei lavoratori e della riprogettazione del mondo industriale.

*PACI.* Signor Presidente, mi limito anche io a ripercorrere brevemente il documento che abbiamo inviato, fornendo qualche elemento ulteriore.

Per quanto riguarda la prima *tranche* di vendite, alla data del 29 febbraio 2000 (che era la scadenza indicata nella circolare), abbiamo raggiunto e superato l'obiettivo del 25 per cento, giungendo fino al 30,8 per cento del patrimonio immobiliare residenziale, pari a 1.861 unità. Ciò significa che stimiamo di ottenere, una volta conclusa la vendita di queste unità, proventi per 414 miliardi e 597 milioni. Abbiamo inviato le lettere con le proposte di acquisto, rispettando il termine previsto, e stiamo ricevendo le risposte, che sono già state oltre 150 e, al 91 per cento, sono positive perché nella lettera è già indicato il prezzo d'acquisto; gli inquilini stanno quindi dimostrando un forte interesse all'acquisto.

Quello che occorrerà fare adesso è individuare la società di intermediazione immobiliare cui affidare le operazioni di alienazione e scegliere l'ente mutuante. Per quanto riguarda la società di intermediazione, riteniamo di procedere alla scelta tramite una gara europea e ciò comporterà circa 3-4 mesi di tempo. Per quanto riguarda l'ente mutuante, seguendo le indicazioni recentemente pervenute dall'Osservatorio, che raccomandavano la massima pubblicità tra gli istituti di credito, riteniamo che non ci si possa affidare ad una singola banca contattata, che ci promette un certo tasso di interesse. Intendiamo quindi dare la massima pubblicità con un annuncio sulla *Gazzetta Ufficiale* italiana ed europea in modo che gli istituti di credito interessati possano contattarci e quindi si possano scegliere poi le condizioni più convenienti.

Ricordo che, come gli altri enti, l'INPS è impegnato in un programma straordinario di dismissioni di beni immobiliari per altri 200 miliardi (quello curato direttamente dal Ministero che è stato recentemente sbloccato) e nel piano di vendita di beni immobiliari cosiddetti marginali, che l'Istituto aveva intrapreso prima della circolare Ministro del lavoro, per un valore anch'esso di 200 miliardi. Faccio dunque presente che, accanto agli oltre 400 miliardi della prima *tranche* che abbiamo messo in opera a seguito della circolare Salvi, abbiamo un valore quasi pari di immobili per i quali siamo impegnati nella vendita: ripeto, 200 miliardi con il programma straordinario del Ministero e altri 200 miliardi con il piano di vendita dei cosiddetti beni marginali, il cui bando di gara, malauguratamente per noi, è stato sospeso con ordinanza del TAR del 15 dicembre scorso per motivi procedurali. Stiamo valutando se sia possibile ritirare il bando di gara in modo da recuperare questi beni per poterli anch'essi utilizzare nell'ulteriore programma di vendita.

Rispetto a questo ulteriore piano di vendita, prevediamo un primo *stock* di 500 unità abitative, che avevamo già stimato, relativamente alle quali la propensione all'acquisto è leggermente inferiore a quelle che sono entrate nel primo 30 per cento, per le quali possiamo procedere subito a inviare le lettere. Successivamente, a partire da maggio-giugno, avvieremo una terza *tranche*, procedendo con le stime, per mettere in vendita gli immobili non di pregio, cosiddetti ordinari, che, a seguito delle ultime indicazioni pervenute dall'Osservatorio, possono essere definiti esattamente (fino a poco tempo fa non era possibile una chiara definizione).

Riassumendo: 1.861 unità abitative sono state ormai offerte in vendita, altre 500 sono in via di partenza, entro giugno faremo le stime delle restanti unità abitative e pensiamo, nel terzo-quarto trimestre dell'anno, di spedire materialmente le lettere. In totale abbiamo circa 6.000 unità abitative. Oltre a queste vi sono gli immobili ad uso non abitativo, come risulta dall'elenco inviato.

Si pongono alcuni problemi relativi all'individuazione della società immobiliare di intermediazione e alla scelta dell'ente mutuante in quanto dovremo mantenere una certa uniformità di comportamenti con gli altri enti. Pensiamo di procedere ad una gara informale, aperta a tutti gli istituti

di credito, attraverso l'annuncio sulla *Gazzetta Ufficiale* per valutare chi offre le migliori condizioni.

Credo di poter garantire alla Commissione e al Presidente il rispetto dei tempi previsti dalla circolare del Ministro del lavoro per quanto riguarda la prima *tranche* di vendita degli immobili.

Non abbiamo ancora determinazioni precise in merito all'uso che intendiamo fare del ricavato. Si tratta certamente di una questione di pertinenza del Consiglio di indirizzo e di vigilanza, almeno in sede di indirizzi. Sicuramente sarebbe auspicabile garantire agli enti una maggiore autonomia nell'utilizzo dei proventi derivanti da questa vendita e, più in generale, di quelli derivanti da operazioni che comportano introiti straordinari; penso anche alle operazioni di cartolarizzazione dei crediti. In futuro bisognerebbe lasciare agli enti un maggior grado di autonomia anche propositiva per prevedere soluzioni che permettano di perseguire le finalità istituzionali con la massima efficacia. Allo stesso tempo, occorrerebbe avviare un confronto con le autorità di Governo e con il Parlamento su questo punto, dal momento che, rispetto al passato, il mercato oggi offre nuove possibilità, più sofisticate, di investimento degli introiti derivanti da operazioni straordinarie. Preferisco però non entrare nei dettagli di questo aspetto perché sarebbe prematuro.

*FAMILIARI.* Ringrazio il Presidente della Commissione per l'incontro odierno, anche perché riconosco che queste occasioni rappresentano una possibilità di incontro e di confronto per i Presidenti dei maggiori enti pubblici previdenziali. Dico questo senza nessuna intenzione polemica nei confronti dell'Osservatorio che, comunque, avrebbe il compito di coordinarci. Tanto per fare un esempio, a proposito delle convenzioni bancarie, ho appreso dagli interventi di chi mi ha preceduto che ci stiamo muovendo in ordine sparso...

Vorrei iniziare parlando di un aspetto specifico che riguarda solo l'Inpdap, per poi concentrare l'attenzione sulle problematiche comuni.

Come è già a conoscenza della Commissione, abbiamo costituito con il Mediocredito centrale una società, denominata FIMIT, per la gestione di un fondo immobiliare (che si chiama ALPHA); si tratta di una società mista, partecipata per il 60 per cento dal Mediocredito e per il 40 per cento dall'Inpdap, che ha conferito al fondo immobili per circa 900 miliardi. Questo rappresenta il primo esperimento in Italia di fondo immobiliare chiuso con apporto di beni immobili di proprietà di un ente pubblico. La scelta del socio era stata fatta a suo tempo dal Tesoro, perché il Mediocredito era proprietà esclusiva del Tesoro. Si sono dovuti affrontare tutta una serie di problemi per l'immissione sul mercato dei titoli derivanti dal conferimento degli immobili; problemi legati soprattutto ad un regolamento, emanato dal Ministero del tesoro, che prevedeva, in una clausola, l'obbligo, per la società di valutazione, di una assicurazione per i rischi della valutazione. Si è constatato che questa forma di assicurazione non esisteva, che non c'era alcuna società in grado di farla e che, in ogni caso, sarebbe stata costosissima. Il Tesoro si è impegnato in questi giorni

ad emanare un decreto-legge per eliminare tale clausola; dopo, potrà partire l'operazione e i tempi calcolati per la conclusione, sono di sei mesi dalla data di avvio. L'operazione dovrebbe chiudersi, quindi, al massimo entro la fine dell'anno. Questa, ripeto, riguarda immobili per un valore di 900 miliardi di lire.

Come è previsto dalla legge n. 140 del 1997, vi è poi il piano straordinario, nel quale siamo impegnati per una quota pari a 1.800 miliardi di lire. Come è stato già affermato, il piano straordinario gestito dall'Osservatorio ha avuto alcuni problemi, ma ora sembra che si trovi nella fase conclusiva; mi risulta che sono state inviate le lettere agli inquilini perché la società che deve effettuare la valutazione sta visitando gli immobili e quindi anche questa operazione, secondo gli impegni assunti dall'Osservatorio, dovrebbe concludersi entro i mesi di novembre e dicembre.

Non riesco a comprendere quanto affermato poco fa dal professor Billia a proposito dei bandi che farebbe l'Ente, perché si tratta di una procedura gestita direttamente dall'Osservatorio per cui gli Enti non sono coinvolti se non per il fatto di aver fornito gli immobili e la documentazione necessaria.

Sul piano ordinario, signor Presidente, le aggiorno i dati contenuti nella lettera che abbiamo inviato alla Commissione il 15 febbraio, in relazione alla sua richiesta, in quanto si tratta di una realtà in continuo movimento. Noi abbiamo 42.591 unità immobiliari a Roma e fuori Roma. Le unità immobiliari che compongono il 25 per cento del nostro patrimonio sono 15.225. Di queste, 2.838 devono ancora essere valutate; delle restanti, 8.200 perizie sono state già inviate agli inquilini. Entro il 31 marzo si manderanno le altre 4.187 perizie. La ragione per cui le date slittano leggermente è che non sempre la descrizione degli immobili, effettuata dalla società di valutazione, corrisponde ai dati in nostro possesso; quindi i nostri uffici devono fare un'operazione di messa a punto e comparazione per evitare di descrivere l'immobile in maniera non perfetta, magari per una pertinenza, un garage o un box.

Comunque, entro il 31 marzo, partiranno tutte le 15.225 proposte di vendita; l'inquilino ha 60 giorni di tempo per accettare la proposta e formare così la volontà negoziale.

Con questo riteniamo di avere abbondantemente esaurito la cosiddetta «fase preliminare». Mi permetta, signor Presidente, di sottolineare la vaghezza di questa espressione contenuta in una norma di legge. Ci siamo sforzati di interpretarla, ma credo che in questo caso ci troviamo al di là dell'attività preliminare perché stiamo già facendo le proposte di vendita.

Rimangono ancora due problemi che sono stati messi in evidenza: la convenzione con le banche e gli atti notarili.

Per quanto riguarda la convenzione con le banche, abbiamo ritenuto di affidare ad una società, che già lavora per noi e che ci assiste nella valutazione degli immobili, il compito di aiutarci a stilare una convenzione-tipo con le banche e a fare una ricerca di mercato per spuntare le condizioni migliori; quelle condizioni a cui accennava il professor Billia e cioè

quelle offerte dalla Banca popolare di Milano a seguito di queste trattative. In verità non sappiamo se quest'ultima sia disponibile – semplicemente per ragioni di capacità finanziaria – ad offrire quelle condizioni a tutti gli enti. Le ha offerte a noi, ma anch'io sono convinto che gli Enti non possano offrire condizioni diverse, per cui credo che il problema della provvista in qualche modo verrà risolto.

Vorrei però sottolineare un aspetto che, per noi, è estremamente importante. La legge ci obbliga a pagare la differenza fra la media del rendimento dei titoli di Stato, più lo 0,50 per cento, e il tasso effettivo praticato dagli istituti bancari. In base a un primo censimento da noi effettuato, tutto ciò comporterebbe per l'Ente un esborso di circa 1.000 miliardi a fronte dei 42.000 appartamenti in vendita. Bisogna inoltre tenere presente che, capitalizzando questo interesse, si determinerebbe un ulteriore abbattimento del 10 per cento sul valore degli immobili, che riterrmmo francamente eccessivo, considerato che si andrebbe ad aggiungere ad uno sconto del 30 per cento che già applichiamo a tutti e ad uno ulteriore, che va dal 10 al 15 per cento, che praticheremo nel caso di vendite in blocco.

Pertanto, proprio in considerazione di questo *spread* abbiamo disegnato un'ipotesi di emissione obbligazionaria che comporterebbe per gli enti un aggravio soltanto dello 0,20 per cento e per la cui realizzazione non occorrerebbe una disposizione di legge, ma una semplice autorizzazione del Ministero del tesoro – che abbiamo già richiesto – ad allargare il *plafond* liquido detenibile, che auspico il Ministero ci conceda; in caso contrario – ripeto – le banche si troverebbero a ricevere, giustificatamente o meno, circa 1.000 miliardi.

Per quanto riguarda la convenzione con le banche per l'erogazione dei mutui, sono state inoltrate richieste a tutti gli istituti bancari di importanza nazionale (più di 20) e abbiamo riscontrato che le condizioni che sarebbero disponibili a concedere si allineano tutte su una certa media, ad esclusione della Banca popolare di Milano.

Pertanto, pur considerando ottima l'idea espressa dal Presidente dell'INPS, di pubblicizzare al massimo la trattativa con le banche attraverso bandi sulla *Gazzetta Ufficiale* italiana e quella europea, ritengo opportuno che, in questo caso, l'Osservatorio assuma una posizione per conto degli enti facendo proprie queste iniziative. Naturalmente ognuno di noi si sente obbligato – considerata anche la vaghezza della norma in materia di adempimenti preliminari – a fare tutto il possibile per evitare di cadere nella tagliola rappresentata dal cosiddetto potere sostitutivo. Tuttavia, bisogna considerare che siamo in presenza di un'operazione estremamente complessa, nel corso della quale deve essere superata una lunga serie di ostacoli. Mi riferisco ad esempio alla questione dei portieri, sulla quale ha posto l'accento il professor Billia e che è stata superata con la stipula di un accordo, grazie anche all'interessamento del sottosegretario Morese. Attraverso la mediazione del Ministro del lavoro è stato inoltre sottoscritto con le organizzazioni degli inquilini un protocollo in materia di rinnovo dei contratti, anche perché, ovviamente, se non si definiscono i contratti

sospesi e il rinnovo delle locazioni, non è possibile procedere alla vendita degli appartamenti.

Come è evidente, il percorso che dobbiamo fare per portare a termine questa operazione risulta estremamente accidentato e, in questo contesto, quello delle convenzioni bancarie è indubbiamente un problema assai rilevante e, data l'importanza della sede in cui veniamo ascoltati, mi permetto di chiedere alla Commissione di farsi in qualche modo carico di tale questione, anche al fine di garantire agli inquilini condizioni uniformi.

Il problema dell'accordo con il Consiglio nazionale del notariato ha un rilievo minore, nel senso che sono state già adottate delle proposte ed è stata interessata una vasta platea di notai che hanno deciso di applicare in termini di costi le condizioni minime previste. In tal senso, quindi, esiste già una disponibilità da parte dei notai che si rendono conto di essere di fronte ad una operazione di grande portata, considerato che il totale degli appartamenti che dovranno essere dismessi dagli enti ammonta a circa 70-80.000 e che, quindi, anche volendo, questa operazione non potrebbe mai essere gestita coinvolgendo solo pochi studi notarili.

Anche per quanto riguarda la questione delle cooperative torno nuovamente a sottolineare l'opportunità di un maggior coordinamento da parte dell'Osservatorio, dal momento che non è ancora chiaro, ad oggi, quale sia l'accezione corretta dell'espressione «vendita in blocco». In base ad una interpretazione letterale e dettata dal buon senso, riteniamo che possa essere applicato un ulteriore sconto dal 10 al 15 per cento qualora l'immobile venga venduto in blocco – ossia nel caso non rimangano unità immobiliari invendute – e questo vale sia per le vendite effettuate agli inquilini nel loro insieme o singolarmente, sia nell'ipotesi si tratti di inquilini consorziati in cooperativa.

Un problema che comunque deve essere affrontato è quello delle unità immobiliari sfitte – che naturalmente nell'ambito di una vendita in blocco debbono essere acquistate dagli altri inquilini – a cui si aggiunge anche quello degli appartamenti che i singoli affittuari non intendono acquistare e di cui ovviamente si debbono far carico i compratori.

Le cooperative organizzate si stanno muovendo e la loro collaborazione in questo ambito è preziosa; il fatto poi che possano verificarsi anche delle situazioni anomale rappresenta un problema del tutto marginale: l'importante è che il grosso dell'operazione possa partire nei tempi previsti.

Desidero ora accennare alla questione dell'utilizzazione dei fondi. Per quanto ci riguarda, nel bilancio previsionale del 2000 abbiamo iscritto entrate straordinarie per un ammontare di 5.200 miliardi, in quanto riteniamo che tutte e tre le operazioni cui ho fatto cenno possano essere definite entro l'anno corrente.

Ricordo, inoltre, che nella circolare del Ministro del lavoro dell'agosto 1999 si invitavano gli enti a predisporre piani di utilizzo delle risorse «anche con riferimento alla previdenza integrativa». La suddetta direttiva non ha trovato però riscontro nella legge finanziaria che è stata approvata; in ogni caso, per quanto ci riguarda – ma credo che anche il Presidente

dell'Inps condivida la nostra opinione – riteniamo che la presente rappresenti un'occasione eccezionale di reperimento di risorse straordinarie (il patrimonio immobiliare degli enti si è formato negli anni attraverso i contributi degli iscritti costituendo una specie di garanzia delle prestazioni). Va inoltre considerato che tra i motivi per cui si è ritenuto opportuno dismettere tale patrimonio – lo ha ricordato anche il Presidente – vi è l'assenza di rendimento e la necessità che gli enti si dedichino alla loro funzione istituzionale. Si tratta di ragioni che condivido pienamente, ed è proprio per questo che ritengo molto importante sfruttare al massimo questa risorsa straordinaria; in caso contrario ci troveremmo di fronte ad un esproprio e non ad una dismissione.

A tale proposito il professor Billia ha accennato a forme di investimento. Per quanto riguarda l'Inpdap, vorrei sottolineare una esigenza rispetto alla quale ho riscontrato scarsa attenzione. Per i dipendenti pubblici è previsto il cosiddetto «fondo virtuale» che è a costo zero; tuttavia la normativa vigente impone all'Ente l'onere della rivalutazione di tale fondo. Dall'analisi da noi effettuata si ipotizza che, nel corso dei prossimi 10-15 anni, questo onere di rivalutazione possa diventare molto alto, ma nessuno, al momento, si sta preoccupando di reperire le risorse che si renderanno necessarie per far fronte a questo evento futuro. In tal senso, una delle soluzioni prospettabili potrebbe essere quella di costituire, attraverso le suddette risorse straordinarie, un fondo a capitalizzazione – non si tratterebbe di una novità per gli enti – che dovrebbe essere gestito dagli operatori del settore.

Per inciso, vorrei segnalare che oltre al «fondo virtuale» abbiamo anche un fondo «reale» e che, al momento, c'è una dotazione da parte dello Stato di 250 miliardi, più una previsione di 500 miliardi. Le nostre simulazioni ci dicono che fino a 300.000 iscritti questo ammontare risulta sufficiente, ma non lo è più se si supera questa soglia. Noi abbiamo 3 milioni e 800.000 dipendenti pubblici e, per quanto ci riguarda, 300.000 iscritti rappresentano meno del 10 per cento. A ciò si aggiunge che tutte le ricerche del settore prevedono che l'adesione ai fondi in Italia, nell'arco dei prossimi 5-10 anni, raggiungerà circa il 30 per cento e ovviamente in questa ipotesi è comprensibile che i 750 miliardi di dotazione da parte dello Stato non basterebbero più e quindi anche questa rappresenta una evenienza alla quale si dovrà far fronte.

In tal senso, quindi, sarebbe estremamente inopportuno non cogliere l'occasione fornita da queste risorse straordinarie; va infatti considerato che, se si riusciranno a vendere 43.000 immobili più quelli commerciali, il ricavo che si prevede di ottenere sarà di circa 20-25.000 miliardi ed anche nell'ipotesi in cui il Ministero del tesoro ne dovesse esigere 6.000, rimarrebbero comunque sempre 16-18.000 miliardi da utilizzare.

Per concludere, vorrei fare un'ultima osservazione che prima ho dimenticato. Abbiamo constatato che c'è una forte propensione all'acquisto: quando abbiamo spedito le lettere ai primi 15.000 inquilini, siamo stati invasi da richieste di acquisto da parte di tutti gli altri inquilini. Quindi gli uffici hanno trasmesso agli altri 26.000 inquilini, che non facevano parte

dello *stock* del 25 per cento, la lettera per acquisire la propensione all'acquisto. Pertanto, il piano di vendita è partito per tutti.

Definiremo entro i termini di tempo previsti la vendita della prima *tranche* del 25 per cento, ma poi l'operazione continuerà. Non potremmo sottrarci a questo, anche se una norma stabilisse che il piano di vendita deve bloccarsi, perché ci sarebbe una sollevazione popolare. Infatti tutti hanno capito che questa è un'occasione storica, perché gli appartamenti, benché non siano svenduti, sono venduti certamente ad un prezzo abbastanza appetibile.

*BUFALINI.* Debbo anzitutto assicurare alla Commissione che l'Inpdai è deciso a portare avanti il piano di dismissione e, a questo proposito, ha già effettuato una prima vendita a Milano, in via Momigliano, attraverso una gara, acquisendo 6 miliardi e 60 milioni (una cifra leggermente inferiore al valore di bilancio). Inoltre, a Roma è in corso di definizione la vendita di un immobile residenziale del valore di circa 21 miliardi; si procederà poi alla vendita all'asta di Villa Manzoni, mentre altre vendite sono marginali.

Per quanto riguarda il programma straordinario, che comprende 54 immobili (di cui 15 ad uso residenziale e 39 ad uso diverso), per un valore catastale di circa 600 miliardi, l'Inpdai ha fornito tutta la documentazione richiesta dall'*advisor* e dall'Osservatorio ed è quindi in attesa che la vendita abbia inizio e possa concludersi nel più breve tempo possibile.

Devo peraltro sottolineare che non è stata ancora inviata alcuna comunicazione agli inquilini presenti in questi immobili soggetti alla vendita straordinaria. Solo adesso l'*advisor* sta provvedendo ad inviare una prima comunicazione a questi inquilini. In secondo luogo, mi sembra che, per il programma straordinario, non siano state ancora chiarite le modalità con cui gli inquilini, abitanti nelle case oggetto di programma straordinario, possano esercitare il diritto di prelazione. Quindi credo che, per quanto riguarda il piano straordinario, l'Osservatorio e l'*advisor* debbano fare chiarezza relativamente all'esercizio del diritto di prelazione.

Il programma straordinario di dismissione dovrebbe comportare un'entrata di circa 1.000 miliardi (questo è il valore di mercato). Come ho già detto, abbiamo fornito tutta la documentazione richiesta e siamo in attesa che venga effettuata la vendita.

Per quanto riguarda il programma ordinario, siamo in linea con il piano di vendita che avevamo indicato al ministro del lavoro Salvi appena sono uscite le sue circolari; infatti, avevamo preannunciato che avremmo realizzato il piano di vendita entro l'anno.

Il programma ordinario comprende circa 154 immobili e 5.000 unità abitative. Sono state inviate a tutto l'inquilinato le lettere per conoscere la propensione all'acquisto (in esse era anche contenuta l'indicazione di massima del prezzo di acquisto) e abbiamo avuto una risposta positiva da parte del 92,88 per cento dei conduttori. Gli inquilini con reddito inferiore a 60 milioni sono l'80 per cento, quindi, in questi casi, dovremmo erogare i cosiddetti mutui agevolati.

Abbiamo formato una *task force* (costituita da 9 ingegneri, 18 geometri e periti e 21 amministrativi), impiegando forze interne e stiamo effettuando una ricognizione immobile per immobile, visitando appartamento per appartamento, per evitare qualsiasi contestazione in fase di definizione del prezzo. Sono in corso di valutazione 70 immobili e abbiamo scelto 300 stabili, di quelli che costituiscono la *tranche* del 25 per cento, in cui la propensione all'acquisto è tra il 90 e il 100 per cento. Pertanto, abbiamo seguito alla lettera le indicazioni della legge finanziaria. Man mano che completeremo le valutazioni in corso, invieremo le lettere definitive agli inquilini, in modo da iniziare la vendita il più presto possibile. Ribadisco che rispetteremo i tempi indicati, quindi la vendita riferita alla prima *tranche* del 25 per cento dovrebbe avvenire entro l'anno.

Per quanto riguarda la questione dei mutui agevolati, abbiamo trasmesso a 18 istituti di credito il questionario preparato secondo le modalità indicate dall'Osservatorio e poi abbiamo comunicato i risultati di questa indagine anche a tutti gli altri enti. Il rendimento, rispetto al valore previsto per il mutuo agevolato, è intorno a un punto percentuale in più. Ciò significa che, nelle condizioni migliori, capitalizzando la differenza, l'Ente dovrebbe dare un contributo del 9,73 per cento del prezzo di acquisto nel caso del mutuo venticinquennale e del 7,40 per cento nel caso del mutuo ventennale. Ora, si consideri che, oltre allo sconto del 30 per cento previsto dalla legge, l'Osservatorio ha indicato un'ulteriore riduzione del 10-15 per cento del valore dell'immobile, in funzione del fatto che è venduto in termini unitari. Stiamo meditando se accettare in pieno tale indicazione, comunque in questa maniera si arriva ad uno sconto di quasi il 50 per cento.

Il valore di mercato della *tranche* del 25 per cento è di circa 1.400 miliardi; per gli immobili che rientrano in questa quota si applica sicuramente l'abbattimento del 30 per cento del loro valore, perché sono quasi tutti residenziali ed occupati. Dal momento che l'80 per cento dell'inquilinato dovrà chiedere il mutuo agevolato, occorrerà concedere mutui per circa 500 miliardi. Abbiamo la liquidità disponibile necessaria, perciò – dato che il regolamento dell'Istituto ce lo consente – potremmo procedere direttamente all'erogazione dei mutui. In tal modo, avremmo due vantaggi. Innanzi tutto, il rendistato maggiorato dello 0,5 per cento sarebbe pari a circa il 5,6 per cento (quindi superiore a quanto si ottiene dalle normali modalità di impiego). In secondo luogo, eviteremmo di sostenere l'ulteriore costo per le operazioni bancarie (pari al 10 per cento circa in più del valore delle unità abitative).

Pertanto, abbiamo chiesto ai Ministeri vigilanti l'autorizzazione ad erogare direttamente il mutuo agevolato ai nostri inquilini. Con ciò credo di avere risposto ai quesiti sul problema del finanziamento.

Peraltro, restano ancora da chiarire alcuni aspetti, prima di arrivare alle dismissioni. Per fare un esempio, posso citare la questione relativa all'istituto della vendita alle cooperative, alle condizioni in cui queste possono usufruire dei vantaggi; si pone un quesito importante con riferimento alla tassazione, perché se la cooperativa compra e provvede successiva-

mente all'assegnazione dell'immobile, l'inquilino dovrebbe essere soggetto all'IVA; viceversa, se l'assegnazione avviene contestualmente, l'inquilino non dovrebbe essere soggetto all'IVA (in tal caso, figurerebbe la vendita singola anche se è collegata alla vendita in blocco). Abbiamo perciò trasmesso al Ministero del lavoro e all'Osservatorio tutta una serie di quesiti che debbono essere risolti al più presto e aspettiamo chiarimenti.

Per quanto riguarda il problema delle entrate, relativamente al programma di dismissione ordinaria, i nostri introiti, anche se intestati all'Ente, devono essere versati al Tesoro, dietro corresponsione di un tasso di interesse annuo lordo oggi definito del 2,75 per cento: tenuto conto che su detto interesse grava l'Irpeg, che ammonta al 33 per cento, si tratta di un rendimento estremamente ridotto, meno della metà di quanto otteniamo con i normali mezzi di impiego, e ciò costituisce un ulteriore elemento di difficoltà per lo svolgimento dei compiti istituzionali dell'Ente.

**PRESIDENTE.** Invito i commissari ad intervenire per porre altri quesiti ai nostri ospiti.

**NAPOLI Roberto.** Signor Presidente, innanzi tutto vorrei ringraziarla per avere invitato insieme i Presidenti degli enti previdenziali per ascoltarli in un'unica audizione. Infatti, proprio dalle risposte che ci hanno fornito, diversificate su alcuni punti, abbiamo tratto la convinzione che quel coordinamento, di cui probabilmente c'era necessità prima, a maggior ragione sarebbe necessario ora.

Intendo affrontare alcune questioni per evidenziare le differenze ma anche le concordanze di vedute. Per quanto riguarda l'operazione delle dismissioni immobiliari, come Parlamento vi abbiamo creduto: si è passati, infatti, da una fase in cui gli enti previdenziali acquistavano immobili per garantire i propri contribuenti ad un'altra fase in cui, preso atto del totale fallimento - non imputo la responsabilità agli attuali gestori degli enti - della politica perseguita negli anni '70 e '80 (per la manutenzione e la conservazione degli immobili, gli enti ci rimettevano invece di guadagnarci), abbiamo con coraggio imboccato la strada delle dismissioni. Questa però - mi rivolgo soprattutto al professor Paci - dovrebbe condurre ad ottenere alcuni risultati, innanzi tutto, la garanzia per il pensionato di avere la pensione, considerato il rapporto tra lavoratori attivi e pensionati.

Introduco anche un elemento di riflessione critica: ricorderà la battaglia portata avanti dal nostro Gruppo con la presentazione di un emendamento per riuscire ad avere altri 220 miliardi nella finanziaria da destinare all'aumento delle pensioni sociali di 18.000 lire mensili. Siamo stati anche contestati in quanto l'entità della somma era troppo esigua.

Quindi, considerato quello che sarà il rendimento delle dismissioni degli immobili e le liquidità che saranno disponibili, chiedo se non sia possibile immaginare, poiché al centro del sistema previdenziale c'è il pensionato, di intervenire anche con un miglioramento delle pensioni, nel rispetto delle norme fissate dal Parlamento. Non ho ascoltato da nessuno questa ipotesi, ho sentito parlare di calcoli finanziari, attuariali, per-

centuali, e così via. Poiché sono molto vicino al mondo solidaristico degli anziani e dei pensionati, mi sarei aspettato che almeno uno dei rappresentanti degli enti evidenziasse la possibilità di proporre al Parlamento un aumento delle pensioni. Ciò considerato anche che gli enti hanno speso male i soldi dei contribuenti dal momento che gli immobili acquistati hanno reso talvolta meno dell'1 per cento, e ci sono contribuenti dell'epoca (anni '60, '70 e '80) che oggi godono di pensioni in alcuni casi di appena 350.000 lire al mese (con gli ultimi aumenti si arriva a 450-500.000 lire), quando si ritiene che, al di sotto di 800.000 lire al mese, non ci sia il minimo vitale. È un problema serio che le forze politiche debbono affrontare con grande impegno.

Mi rivolgo al professor Paci, perché l'Inps rappresenta l'ente di riferimento più rilevante, per chiedergli se è possibile pensare a questa ipotesi, se ritiene che questa grande operazione di dismissioni immobiliari possa anche portare a un miglioramento delle pensioni: in questo modo probabilmente avremmo dato anche una risposta in termini politico-sociali.

Mi sembra che la percentuale tra l'85 e il 92 per cento di risposte positive da parte degli inquilini all'acquisto degli immobili rappresenti un successo che conferma un amore che gli italiani hanno sempre avuto per «le cose», come diceva anche Verga, per il possesso della casa, con il risultato magari di amarla anche un po' di più, e quindi con minori spese di mantenimento (il proprietario mantiene l'immobile in modo diverso rispetto all'affittuario, su questo non c'è alcun dubbio). Ciò deve però anche andare nell'interesse dell'inquilino, oltre che dell'ente. Dobbiamo pertanto raggiungere innanzi tutto l'obiettivo di evitare che un terzo soggetto si inserisca in questa operazione traendone utili che definisco impropri, a danno cioè dell'ente e del contribuente. Ricordo che, qualche tempo fa, in Commissione sanità, contestammo la pratica corrente da parte dei direttori generali delle ASL di conferire per il recupero dei crediti incarichi a uffici legali esterni, documentando in alcune ASL la spesa di centinaia di miliardi aggiuntivi per oneri impropri. Volevamo dimostrare, in tal modo, che l'azienda sanitaria locale aveva risorse proprie (professionali, legali, e così via) da utilizzare, evitando che oneri impropri andassero ad incidere sul contribuente e sull'azienda stessa. Come Vicepresidente di questa Commissione, voglio rivolgere una domanda ai Presidenti degli enti circa l'utilizzo, che mi auguro avvenga, delle professionalità interne. Nei documenti non ho individuato questo dato, per cui vorrei sapere se, per le operazioni di dismissioni, si stia ricorrendo a risorse interne o esterne. Mi auguro di avere una risposta specifica relativamente a quante persone e a quali tipi di professionalità siano utilizzate.

L'altra questione è quella della intermediazione creditizia, e mi fa piacere che il Presidente dell'Inpdai abbia sollevato il problema. Le più grandi società immobiliari, infatti, già nel Sud, usano contrarre un mutuo con gli inquilini che acquistano l'immobile, evitando che terzi si inseriscano. I vantaggi sono parecchi: anzitutto, si evita di dare soldi a strutture bancarie esterne, finanziarie – oserei dire, parassitarie – e si mantiene una

liquidità costante, perché l'inquilino che pagava 800.000 lire al mese, per esempio, ora accetta di sottoscrivere un mutuo da 1.200.000 che versa direttamente all'ente. Le risorse finanziarie possono essere fornite dall'istituto di credito: in questo caso, l'ente capitalizza subito e il proprietario deve restituire la somma, rateizzata, all'istituto di credito. Ma c'è una seconda strada che si può percorrere: evitare di chiedere il capitale subito e consentire direttamente – come istituto, si può fare – la rateizzazione di quanto l'inquilino, diventato proprietario, può pagare, con un vantaggio, per l'ente, di poter programmare nel tempo gli introiti che provengono dalla vendita di questi immobili.

Vi invito a riflettere su questo punto per evitare quel terzo soggetto di cui si parlava, che spesso si inserisce nelle fasi contrattuali con rendite improprie e che dobbiamo assolutamente cercare di ridurre al minimo, perché si tratta di un meccanismo perverso che esiste nelle ASL, ma anche in molte altre amministrazioni. È chiaro che ne prenderemo atto, una volta che avrete scelto il metodo unitario – se vi sarà – che potrà essere quello del fondo immobiliare ALPHA oppure quello dell'emissione di obbligazioni o ancora quello della possibilità di contrarre mutui diretti con gli inquilini, come proposto dall'Inpdai.

Vi invito, inoltre, ad un'altra riflessione. Rileggendo la legge finanziaria, mi sono reso conto che, pur essendo stati attenti ad ogni singola parola, non siamo riusciti a sviluppare tutte le fasi di un processo assai rilevante dal punto di vista economico. Mi sembra che il dottor Familiari lo abbia evidenziato con molta chiarezza. Probabilmente il Parlamento dovrà ritornare su questo argomento per riflettere ulteriormente su qualche aspetto debole della procedura.

Infine, il Presidente dell'Inps ha fatto riferimento all'annullamento di una gara per un vizio procedurale, ma non sono riuscito a capire se si riferiva ad una gara europea o nazionale. Pertanto, su questo punto mi farebbe piacere avere qualche elemento di riflessione in più per capire di che cosa esattamente si è trattato.

**PRESIDENTE.** Invito i nostri ospiti a fornire risposte brevi e chiare, anche per dare indicazioni rassicuranti e dissipare un certo pessimismo che si è diffuso. Come ho già avuto modo di dire, una fonte autorevole sostiene che l'operazione di dismissioni in atto alla quale la manovra finanziaria affida una parte rilevante delle entrate per i prossimi anni, determinerebbe un «buco»- così è stato definito – rispetto alle previsioni della legge finanziaria. Pertanto, vi chiedo se siete in grado di rassicurare il Paese a tale proposito, cioè se potete affermare che questo «buco» non ci sarà. Mi sembra di aver già ricevuto una risposta in tal senso; si tratterebbe di un allarmismo infondato, ma sarebbe comunque utile avere un chiarimento in merito, chiarimento che poi si potrebbe diffondere.

Per quanto riguarda la fase preliminare, mi rendo conto dell'inesattezza e della genericità dell'espressione, ma per fortuna il passaggio da questa fase a quella successiva avviene con un decreto del Presidente del Consiglio dei ministri. Non dobbiamo, quindi, essere noi a dover svol-

gere un'attività interpretativa. Tutto sarà oggetto di una valutazione politica che risolverà anche questo *busillis* interpretativo effettivamente molto complicato.

*PACI.* La prima domanda riguarda il discorso sulla destinazione dei proventi: è stato rilevato come non si sia detto nulla a favore della condizione dei pensionati e delle pensioni sociali che sono molto basse. Vorrei chiarire che non è competenza dei Presidenti degli enti di previdenza sviluppare linee di politica previdenziale, anche se poi ognuno di noi lo fa perché è coinvolto in audizioni, in convegni e in interviste. Molte volte lo facciamo a titolo personale anche perché, come studiosi, ci siamo occupati della previdenza. La speranza è che queste entrate ci siano e che possano essere utilizzate – come sottolineavo forse in maniera poco chiara – per il raggiungimento dei fini istituzionali degli enti, permettendo agli stessi di esprimere, in tal senso, la maggiore autonomia possibile. Con questo voglio dire che ciascun ente, responsabilmente, perseguendo il suo fine istituzionale, che è poi quello di pagare le pensioni, potrebbe sviluppare programmi previdenziali volti a garantire il pagamento delle medesime. Non a caso, l'esempio fatto dal presidente Familiari riguardava appunto l'istituzione di fondi di previdenza complementare. Ma si può semplicemente pensare che queste entrate possano essere utilizzate per ripianare i *deficit* delle gestioni previdenziali con la conseguenza che, se il Governo si trovasse di fronte a delle gestioni «ripianate», ben più facilmente potrebbe prendere in esame l'ipotesi di innalzare, per esempio, le pensioni più basse, quelle sociali, perché – ripeto – si tratta di un compito del Governo. Quindi, la cosa importante è che questi fondi entrino.

PRESIDENTE. È un compito del Parlamento più che del Governo.

*PACI.* Certo, del Parlamento innanzi tutto.

PRESIDENTE. Non era una questione di rivendicazione di ruoli, è solo che esiste una riserva di legge.

*PACI.* È chiaro che specialmente i Presidenti (come anche il Consiglio di indirizzo e vigilanza) sono degli interlocutori delle autorità centrali responsabili della politica previdenziale. Se lo desiderate, posso tentare di essere più esplicito: a me sembra che il problema delle pensioni in Italia vada affrontato in un'ottica di lungo periodo. I sistemi pensionistici hanno vita lunga e quindi non dobbiamo lasciarci schiacciare dalla necessità di ripianare in breve tempo, o nell'arco di un bilancio annuale, il *deficit* di questa o quella gestione previdenziale. In un'ottica di lungo periodo, gli enti potrebbero pensare di investire i proventi ricavati da operazioni straordinarie (come, ad esempio, questa degli immobili o come quelle relative alla cartolarizzazione dei crediti o ad altre operazioni di emissione ad esse collegate) nelle forme offerte dagli strumenti sofisticati dal mercato; nelle forme a capitalizzazione (è stato ricordato in questa sede che

gli enti previdenziali fino a poco tempo fa avevano una gestione a capitalizzazione) che, a loro volta, consentirebbero gradualmente di ripianare i *deficit* previdenziali, senza perdere il capitale iniziale, cosa che, invece, avverrebbe se dovessimo conferire l'intero ricavato della vendita degli immobili direttamente al Tesoro o per ripianare i *deficit* attuali. È in un quadro macroeconomico che va visto il tutto perché è proprio per questa via, risanando cioè in maniera strutturale i *deficit* di gestione che oggi sopportiamo, che allarghiamo le possibilità e ampliamo i margini finanziari del Parlamento, che potrà prendere provvedimenti anche a favore delle categorie dei pensionati che oggi si trovano in una condizione peggiore degli altri. Mi sembra che questo sia il discorso, ossia trovare la maniera di sfruttare al meglio tali proventi. E su questo terreno gli enti possono rivendicare, giustamente, maggiore autonomia come interlocutori.

Per quanto riguarda il ricorso a competenze esterne, desidero precisare che, per quanto riguarda l'Inps, tutte le stime sono state compiute da tecnici interni all'istituto e così seguirà a fare. Noi abbiamo un coordinamento tecnico-edilizio che è molto quotato ed efficiente. Naturalmente poi le stime effettuate dai tecnici vengono riportate alla Commissione di congruità per la valutazione finale perché è la legge che ci impone questo passaggio.

Sono infine d'accordo con il senatore Napoli per quanto riguarda l'esigenza di ricercare i mutui più convenienti al fine di favorire gli acquirenti. Le proposte sono tante e, a questo proposito, voglio solo ricordare che saremmo orientati ad individuare per le famiglie con un reddito annuo inferiore ai 60 milioni di lire, forme meno onerose possibili. Per esempio, accetteremmo in questo caso di ricorrere a mutui a tasso fisso. Ritengo che si tratti della soluzione più semplice anche per poter valutare i costi futuri.

Per quanto riguarda la vendita dei cosiddetti beni marginali, abbiamo deliberato un piano di vendita per 200 miliardi e abbiamo provveduto a predisporre un bando di gara - pubblicato il 20 luglio 1999 - la cui operatività è stata però sospesa dal TAR in quanto il giudice amministrativo ha ritenuto causative di danno grave ed irreparabile le clausole limitatrici che avevamo posto per la partecipazione alla gara (mi riferisco ad esempio al requisito della trattazione di affari nella media di 80 miliardi annui nel triennio o alla garanzia di acquisto degli immobili invenduti da parte degli intermediari).

Ripeto, il giudice amministrativo ha sospeso il suddetto bando di gara, e in proposito tengo a sottolineare che si tratta di un ammontare di 200 miliardi, ossia della metà di quanto intenderemmo ricavare dalla vendita della prima *tranche* degli immobili, secondo quanto previsto nella circolare Salvi.

Se non ci sono problemi, ossia se la nostra proposta non crea danno a coloro che hanno avanzato delle offerte, intenderemmo chiedere il ritiro del bando. Tra i beni marginali ce ne sono alcuni che potrebbero rientrare nella categoria degli immobili non di pregio.

PRESIDENTE. Ci potrebbe spiegare che cosa si intende per beni marginali?

*PACI.* Ci riferiamo ai beni di tipo rurale o comunque situati fuori dal centro storico, deteriorati nelle strutture, oppure a singoli appartamenti collocati in immobili di proprietà altrui. Dunque, in questa categoria rientrano anche degli immobili che «marginali» – secondo il senso comune – non sono. Senza sapere che il ministro Salvi aveva in mente di lanciare questo programma di vendita, già nel luglio del 1999 noi avevamo espresso l'esigenza di disfarcì degli immobili e quindi, a quella data, avevamo proceduto alla predisposizione di un bando di gara per l'ammontare di 200 miliardi. Se sarà possibile ritirarlo potremo recuperare questa iniziativa all'interno dei previsti ulteriori piani di dismissione.

PRESIDENTE. A suo avviso le previsioni delle legge finanziaria verranno soddisfatte da queste vendite immobiliari?

*PACI.* Credo di sì. Infatti, da come vedo procedere i nostri uffici ed in genere per come si sta svolgendo questa fase preliminare, presumo che si possa assicurare un buon fine complessivo dell'operazione, anche perché, per quanto ci riguarda, ci muoviamo su numeri relativamente piccoli.

*FAMILIARI.* Signor Presidente, nel mio precedente intervento avevo omesso di parlare degli immobili di pregio e tale lacuna deriva dal fatto che, per quanto ci riguarda, questa tipologia di immobili è marginale, anche se non nel senso a cui ha testé accennato il professor Paci.

Si tratta di un numero piuttosto esiguo di appartamenti, che quindi non costituiscono grosso interesse; tuttavia, stiamo procedendo – secondo le direttive del ministro Salvi – all'individuazione degli immobili e stiamo procedendo anche sul piano delle trattative sindacali.

Per quanto riguarda la domanda posta dal senatore Napoli riguardo all'utilizzo di competenze esterne, debbo dire che la mia risposta è del tutto opposta a quella fornita dal professor Paci. Intendo dire che, non avendo il nostro ente competenze interne diffuse sul territorio, il vecchio Consiglio di amministrazione decise di stipulare una convenzione con l'UTE e di utilizzare esclusivamente tecnici di questa struttura. Questa scelta ovviamente ha comportato e comporta dei costi –anche se la convenzione con l'UTE prevede un abbattimento del 50 per cento degli onorari professionali – ma ha anche garantito oggettività alle valutazioni che vengono effettuate da un soggetto terzo, tanto è vero che, su un campione di quasi mille lettere inviate agli inquilini nel mese di dicembre, abbiamo ricevuto solo una contestazione. Ciò ci consentirà anche di evitare quel passaggio finale alla commissione di congruità previsto dalla normativa e quindi possiamo senz'altro affermare che in realtà il risultato compensa i costi. D'altra parte non avremmo potuto fare diversamente, considerato che, nel nostro caso, il piano di dismissione riguarda 15.000 immobili, e ad oggi siamo riusciti ad effettuare ben 13.000 valutazioni (le altre

2.000 verranno predisposte entro la fine del mese corrente) solo perché l'UTE, oltre ad avere una diffusione sull'intero territorio nazionale, ha impegnato molte risorse.

Per quanto riguarda la questione dei mutui, ho rilevato con piacere l'apprezzamento manifestato dal senatore Napoli nei confronti delle nostre proposte. Si tratta di un problema che consideriamo molto importante ed è proprio per questa ragione che dianzi mi sono permesso di chiedere la collaborazione del presidente De Luca.

Per quanto ci riguarda, ci stiamo attenendo alla normativa vigente, cercando ad esempio di effettuare le valutazioni nel modo più oggettivo possibile, tuttavia riteniamo che pagare mille miliardi (questo è l'importo nel nostro caso) per questa partita rappresenti veramente uno spreco. Anche perché bisogna considerare che le famiglie con 60 milioni di reddito – soglia per la quale è previsto l'abbattimento del prezzo dell'appartamento – rappresentano quasi l'80 per cento. Il nostro Ente, peraltro, sarebbe in grado di erogare i mutui direttamente; in proposito vorrei ricordare che tra le attività istituzionali dell'Inpdap c'è il credito, e già oggi effettuiamo questo tipo di operazioni nei confronti dei dipendenti pubblici. Ripeto, si tratta di un *know how* che possediamo e quindi erogare mutui per 20.000 inquilini per noi non rappresenterebbe un grosso problema, l'importante è che però in tale direzione vi sia una volontà politica.

Al Presidente che ha chiesto se gli enti saranno in grado di concludere l'operazione di dismissione rispondo affermativamente ad una condizione, però, e cioè che tutti i soggetti interessati facciano la loro parte, e con questo non intendo riferirmi agli enti o alle forze interne ad essi. Infatti, come avrete potuto comprendere dal tono delle nostre affermazioni, abbiamo dovuto supportare carenze altrui, inventandoci un percorso, un metodo e mille aggiustamenti. È stato anche sottolineato che, ad esempio, a differenza di quanto avvenuto per il piano di dismissione straordinaria, gli enti si sono attivati in forme più rapide e se le cose non fossero avvenute in questi termini credo che saremmo andati incontro a gravi conseguenze.

In proposito, desidero ricordare che l'operazione di dismissione straordinaria era un'iniziativa legata all'emergenza determinata dal nostro ingresso in Europa, per affrontare la quale occorrevano 3.000 miliardi. Tale emergenza, però, risale a quattro anni fa e oggi noi ci troviamo ancora a dover completare un'operazione che risale a quel periodo.

Ribadisco quindi che gli enti si sono dovuti inventare un metodo e un modo di procedere e, nel farlo, hanno corso anche dei rischi considerato che, come avete potuto osservare, riguardo ad alcuni aspetti, non siamo assolutamente coordinati. In tal senso, quindi, mi permetto di sottolineare all'attenzione del Presidente l'opportunità di promuovere un incontro con l'Osservatorio, proprio per avere una maggiore chiarezza riguardo ai compiti affidati a questa struttura e sui tempi e i modi in cui intenda supportarci nelle nostre iniziative in termini di coordinamento. In proposito, desidero, ad esempio, ricordare che, in base alla normativa vigente, l'Osservatorio avrebbe dovuto predisporre già da tre anni i bandi di

gara per la gestione all'esterno del patrimonio, compito che invece è stato assolto da noi tant'è che ora, presumibilmente, ci saranno i nostri bandi, modello per la gestione degli immobili degli altri enti. Però, al di là del fatto che gli enti hanno una propria autonomia gestionale e quindi la utilizzano, bisogna considerare che siamo nella fase finale di questa operazione e i tempi sono molto stretti, per cui qualsiasi ostacolo rischia di diventare insormontabile.

Un esempio in tal senso è il problema dei portieri a cui è stato accennato poc'anzi e di cui ci siamo fatti carico; infatti, pur sembrando una questione secondaria, non va dimenticato che i portieri che lavorano alle dipendenze degli enti sono più di 1.200 (800 sono nostri dipendenti) e costituiscono una forza di pressione, come del resto hanno dimostrato con la manifestazione che ha avuto luogo presso il Ministero del lavoro.

Torno a ribadire che, per quanto ci riguarda, l'operazione si concluderà a breve, ma per ottenere questo risultato è importante fare in modo di non incorrere più in vischiosità, rallentamenti e blocchi di vario genere.

Tra gli ostacoli che abbiamo dovuto superare in questi anni vi è stata, ad esempio, una certa tendenza a creare le difficoltà e non a cercare le soluzioni, atteggiamento che ha ovviamente determinato il moltiplicarsi dei problemi. Al contrario, la cultura degli enti è quella di individuare prima di tutto la soluzione e solo dopo porsi la domanda; evidentemente esistono altre culture in cui la domanda tende a moltiplicarsi in altre domande...

Tornando al merito della questione, credo che sarà possibile portare a termine questa operazione solo se riusciremo a gestirne interamente il processo.

**PRESIDENTE.** Vorrei far presente che procederemo all'audizione dei rappresentanti dell'Osservatorio quando ci sarà inviata una relazione su quello che è stato fatto. Ritengo che sarà utile allora anche la presenza dei nostri odierni interlocutori e pertanto comunicheremo anche a loro la data di svolgimento di tale audizione, così potranno essere presenti.

Vorrei invitare il dottor Familiari a far pervenire alla Commissione un documento che illustri dettagliatamente la proposta relativa all'erogazione dei mutui agevolati, affinché la Commissione, approfondito il progetto, possa eventualmente assicurarne il sostegno. Su questo punto è d'accordo anche il vicepresidente Napoli. Penso che questa iniziativa sia utile ed importante e ringrazio quindi il Presidente dell'Inpdai per tale contributo.

**BUFALINI.** Signor Presidente, rispondo positivamente alla sua domanda sulla nostra capacità di realizzare la vendita entro l'anno. Noi abbiamo 5.000 unità immobiliari, che costituiscono la *tranche* del 25 per cento. Entro maggio completeremo le valutazioni, procedendo quasi integralmente con risorse interne (soltanto tre membri esterni di alto livello si occupano della validazione). Per giugno aspettiamo le risposte definitive dell'inquilinato.

Nel secondo semestre, procederemo alla vendita. Abbiamo previsto un collegio di 16 notai, perché il 90 per cento delle vendite verrà effettuato direttamente agli inquilini. Questo ci fa sperare di realizzare la vendita senza andare all'asta in nessun caso e di concludere la dismissione entro il 2000, pur dovendo rispettare i tempi tecnici (si prevedono 800 rogiti al mese).

Questa mattina abbiamo ricevuto una lettera dell'Osservatorio, in cui si ricordano le difficoltà di gestire con la sola risorsa interna una mole di impegni aggiuntivi di tal fatta, che quasi invogliano gli enti a rivolgersi all'esterno per svolgere alcune di queste incombenze, in contrasto con quanto diciamo, cioè che cercheremo di fare tutto con le sole risorse interne.

Le entrate dovrebbero essere pari a 1.000 miliardi per il programma ordinario e altrettanti per il programma straordinario, di cui almeno la quota di anticipo dovrebbe essere realizzata nell'anno 2000. Come ho già detto, la disponibilità di liquidità ci consente di erogare i mutui direttamente. I proventi potranno servire a migliorare il bilancio economico dell'Ente, senza aggravii per lo Stato.

PRESIDENTE. Credo sia importante che questa nota di ottimismo emerga anche all'esterno, come messaggio dei Presidenti dei quattro maggiori enti pubblici di previdenza proprietari di immobili, che ringrazio per la loro collaborazione.

Dichiaro conclusa l'audizione e rinvio il seguito dei nostri lavori ad altra seduta.

*I lavori terminano alle ore 16.*