

**COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO**

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

—————

**AUDIZIONE DEL COORDINATORE DELL'OSSERVATORIO  
SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PREVI-  
DENZIALI SULLO STATO DELLA PROCEDURA DI  
DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI  
ENTI PUBBLICI DI PREVIDENZA**

**72° Resoconto stenografico**

**SEDUTA DI GIOVEDÌ 20 LUGLIO 2000**

—————

**Presidenza del Presidente senatore Michele DE LUCA**

—————

## INDICE

### **Audizione del Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, professor Gualtiero Tamburini**

DE LUCA Michele (DSU) . . . . .	Pag. 3, 5, 9 e <i>passim</i>	TAMBURINI (Coordinatore Osservatorio) . .	Pag. 5, 9,
ARACU Sabatino (FI) . . . . .	13, 17, 20		12 e <i>passim</i>

*Interviene il Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, professor Gualterio Tamburini, accompagnato dalla dottoressa Francesca Pacelli.*

*I lavori hanno inizio alle ore 14,45.*

#### *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.

Poiché non si fanno osservazioni, tale forma di pubblicità è dunque adottata per il prosieguo dei lavori.

#### *PROCEDURA INFORMATIVA*

**Sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza: audizione del Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, professor Gualterio Tamburini**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, professor Gualterio Tamburini, sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza.

La Commissione, a seguito delle circolari del Ministro del lavoro, emanate il 26 e il 31 agosto 1999, ha svolto una serie di audizioni al fine di verificare l'operazione di dismissioni immobiliari da parte degli enti pubblici di previdenza. Alle audizioni, svolte nel settembre-ottobre 1999, e avendo come punto di riferimento temporale il 26 ottobre di quell'anno - data che avrebbe dovuto segnare la conclusione, con la formulazione delle proposte di vendita, della prima fase della procedura per la cessione del 25 per cento dell'intero patrimonio immobiliare - è seguita, il 9 marzo scorso, una ricognizione dello stato di attuazione dei programmi di vendita con l'audizione dei Presidenti dei quattro maggiori enti pubblici di previdenza.

Non va dimenticato che, nel frattempo, era stata approvata, nella legge finanziaria per il 2000, una norma che prevedeva una ulteriore procedura di vendita. In quel contesto si era disposto che, qualora alla data del 29 febbraio 2000, il programma di alienazione di immobili residenziali, come definito alla data del 20 settembre 1999 dal Ministro del la-

vorò, fosse risultato, sulla base dei relativi atti, ancora in fase preliminare, la gestione dell'operazione sarebbe passata al Ministro del tesoro e al Ministro del lavoro che ne avrebbero definito, anche in deroga alle norme vigenti, modalità, tempi e ogni altra condizione.

Nell'audizione del 9 marzo, è emerso un dato generale rassicurante: la fase preliminare, a giudizio dei Presidenti ascoltati, doveva ritenersi superata e non vi era dunque alcun rischio di ricadere nella procedura alternativa prevista dalla legge finanziaria. L'operazione di vendite, a quella data, proseguiva, dunque, nel sostanziale rispetto delle scadenze programmate ed era in grado di corrispondere alle previsioni di entrata contenute nella legge finanziaria.

È successivamente pervenuto alla Commissione, trasmesso dal Coordinatore dell'Osservatorio, professor Tamburini, un rapporto di aggiornamento, in data 17 maggio 2000, sullo stato di attuazione delle operazioni di dismissioni del patrimonio immobiliare.

Nel documento si valuta come ampiamente confermata, dai più recenti dati sull'andamento dei programmi di vendita, la previsione di 4.000 miliardi di entrate attese per il 2000.

Dal programma straordinario di cessioni, previste dall'articolo 7 della legge n. 140 del 1997, sbloccato nei primi mesi del 2000 - programma che deve attuarsi, in virtù del contratto stipulato dal Ministero del lavoro con l'*advisor* incaricato della vendita, nell'arco di dieci mesi - si consegnerà un ricavo superiore ai 3.000 miliardi.

Dal cosiddetto nuovo programma straordinario, varato con l'articolo 2 della legge finanziaria per il 2000, si stima la possibilità di incassare un anticipo del ricavo totale derivante dalla vendita di altri 1.000 miliardi di valore catastale.

Le vendite dirette all'inquilinato, avviate con le ricordate circolari del Ministro del lavoro, dovrebbero rivelarsi consistenti - nota il documento dell'Osservatorio - data l'altissima propensione all'acquisto manifestata dagli inquilini.

È anche in fase di avanzata realizzazione il Fondo immobiliare che, con un valore catastale di 560 miliardi, cui dovrebbe corrispondere un valore di mercato di circa 900 miliardi, potrebbe essere collocato sul mercato nella seconda parte dell'anno.

Conclude il documento - che ho richiamato in estrema sintesi - che il quadro delle procedure in atto fa ritenere che la previsione di ricavi effettuata dalla legge finanziaria possa ragionevolmente essere rispettata, dato che la strumentazione legislativa che presiede alle vendite pare finalmente adeguata alle necessità.

L'audizione odierna intende sollecitare al professor Tamburini - che ringrazio per la consueta disponibilità verso la Commissione - un aggiornamento delle valutazioni da lui fornite (con il documento al quale mi sono riferito) in primo luogo sotto il profilo della consistenza dell'introito stimabile in rapporto alle previsioni della legge finanziaria.

Dando ovviamente per scontato che la fase preliminare che avrebbe comportato l'adozione della procedura alternativa prevista dalla medesima

legge finanziaria è superata, si vuole conoscere, in secondo luogo, quale sia la dimensione complessiva delle vendite effettuate e, in stretto rapporto a tale dato, quale previsione possa farsi per l'anno in corso. Sarebbe altresì interessante conoscere se si registrano specifiche difficoltà o rilevanti ritardi per alcuni enti.

Infine preme alla Commissione – che è stata spesso sollecitata a occuparsi della specifica questione – sapere quali misure siano state adottate al fine di assicurare parità di condizioni, sotto il profilo dell'accesso alla proprietà degli immobili, tra i conduttori di appartamenti compresi nel programma di dismissione straordinaria prevista dalla legge n. 140 del 1997 e gli inquilini di unità immobiliari interessate ai piani di vendita ordinari.

Su tale questione abbiamo ricevuto comunicazioni di cui abbiamo informato il Ministro per eventuali iniziative, insieme alla questione rispetto alla quale vogliamo sapere se l'obiettivo finanziario, le fasi della procedura e le scadenze sono state osservate e quale è allo stato attuale dell'arte la procedura di dismissione che l'Osservatorio segue. Vorrei fare anche una osservazione sulla pluralità di procedure che danno luogo a trattamenti differenziati tra i diversi enti, anche perché, per la vendita di immobili da parte dello Stato, è in discussione in Parlamento una legge che intende stabilire un coordinamento tra le regole diverse per evitare esiti diversi non voluti dal legislatore ma che si sono verificati in diverse realtà.

*TAMBURINI.* Anzitutto ringrazio per l'invito. Come sempre la sua introduzione, signor Presidente, è molto puntuale e ricca di questioni. Cercherò di rispondere alle diverse problematiche da lei individuate.

*PRESIDENTE.* Vorrei farle presente che i documenti che ha portato saranno allegati al resoconto della seduta odierna per cui potrà limitarsi ad una esposizione essenziale.

*TAMBURINI.* Abbiamo preparato una documentazione, a nostro avviso, esaustiva dello stato dell'arte.

La domanda fondamentale che lei ha posto, signor Presidente, trova risposta nella relazione. Essa è relativa alla probabilità di rispettare la previsione dei ricavi finanziari della vendita degli immobili. Vorrei ricordare alcune possibili previsioni con riferimento a taluni casi.

Il programma più portante, in termini di innovazioni e di volumi, è quello straordinario rimasto bloccato per lungo tempo. Con un provvedimento del 1997 (legge n. 140), «correttivo» della manovra finanziaria di quell'anno, fu varata la procedura di esecuzione del primo programma che fu avviato con l'indizione della gara per l'individuazione dell'*advisor* incaricato dell'attuazione del programma. Vi furono poi ricorsi che ritardarono l'attuazione immediata. Finalmente quest'anno la situazione si è sbloccata e abbiamo così stipulato un contratto che prevede lo svolgimento di diverse azioni tuttora in corso. L'*advisor*, anche con l'impiego dei *mass media*, sta, da un lato, portando avanti una campagna molto vi-

sibile di *marketing* e comunicazione e, dall'altro, una meno visibile, attraverso il lavoro di *due diligence* che prevede l'analisi della documentazione relativa agli immobili nonché la predisposizione di tutti gli atti necessari per avviare la procedura di vendita all'asta individuale per i 377 edifici già selezionati.

In questa fase stiamo mettendo mano al delicato tema della valutazione dei valori commerciali di questi edifici, per arrivare alla definizione dei prezzi da porre a base d'asta, dando per scontato che questo delicato momento possa essere superato nel modo migliore e in tempi rapidi, le aste potrebbero essere effettuate nei prossimi mesi.

Adesso cercherò di spiegare perché è necessario dare per scontato questo passaggio. Parliamo di una procedura piuttosto inusuale nel mercato immobiliare, dal momento che prevede di mettere in vendita beni immobiliari pubblici mediante asta, rispetto alla quale è necessario fornire delle precise garanzie di trasparenza e pubblicità. Cercheremo di fare in modo che la trasparenza nella definizione dei valori commerciali, quindi nelle stime, e la pubblicità delle vendite, rappresentata dal *marketing* e dall'informazione al mercato, siano le maggiori possibili.

Abbiamo un contratto che prevede che, in questo campo, vengano svolte determinate azioni. Poiché parliamo di immobili di proprietà pubblica, collocati sul mercato ad un prezzo base d'asta, e poiché il mercato, per sua natura, non è particolarmente trasparente e i potenziali compratori non sono tanto numerosi da poter garantire un'effettiva concorrenza per l'acquisto di edifici interi, il momento della definizione del prezzo da mettere a base d'asta è particolarmente delicato. Si è stabilita una procedura in base alla quale, dopo una verifica delle proposte formulate dall'*advisor* da parte di un Comitato tecnico composto da alti dirigenti dell'Ufficio tecnico erariale, si passa ad una successiva validazione dell'Osservatorio che, quale organismo tecnico di consulenza del Ministro, al termine della procedura renderà al Ministro stesso pareri motivati sugli importi da mettere a base d'asta per questi edifici.

Poiché tali vendite verranno effettuate sulla base di offerte al rialzo in busta chiusa, è evidente che il prezzo da mettere a base d'asta non potrà essere il massimo teoricamente conseguibile dalla vendita di un edificio. Ciò è facilmente comprensibile anche perché altrimenti questa procedura non sarebbe necessaria è infatti grazie a quel meccanismo d'asta che i valori possono emergere. È molto importante che questo aspetto venga apprezzato e considerato anticipatamente da parte di tutti i soggetti interessati a conoscere l'uso che si fa dei loro beni e a sapere che le azioni relative ai processi di alienazione sono tese a salvaguardare l'obiettivo di massimizzare il ricavo della vendita, tenuto conto dei vincoli che il procedimento pone. Sappiamo, infatti, che uno dei vincoli del programma straordinario è dato dal fatto che, andando a mettere all'asta edifici interi, non ci si può attendere di incassare dalla vendita un importo pari a quello ottenibile dalla vendita frazionata delle stesse unità immobiliari. Deve essere chiaro che le vendite all'ingrosso garantiscono ricavi apparentemente inferiori a quelli derivanti dalle vendite al dettaglio. La vendita dell'intero

edificio consente però, di contro, di incassarne immediatamente l'intero controvalore e non lascia residui invenduti di difficile ed onerosa gestione ancora di proprietà dell'ente. Possono apparire questioni scontate, ma che è bene che siano chiarite per via della delicatezza del procedimento.

Inoltre, si vuole informare nel modo più dettagliato possibile sia la Commissione da lei autorevolmente presieduta - a tale scopo la documentazione che lasceremo agli atti potrà essere di aiuto - che l'opinione pubblica, per far capire il meccanismo che si è voluto attuare e i risultati che da esso si possono attendere. Superato questo momento di definizione dei prezzi di base d'asta, attualmente in corso di definizione, verranno attivate poi le procedure necessarie per la vendita degli immobili.

Un altro problema, che lei ha evocato nell'introduzione, deriva dal fatto che questi immobili, nella stragrande maggioranza dei casi, non sono residenziali ma adibiti ad uso di ufficio. In un numero limitato di casi, pur sempre apprezzabile, si tratta di edifici misti, composti sia da abitazioni che da uffici o negozi. La presenza della componente abitativa, per le problematiche di carattere sociale che suscita nell'opinione pubblica e per gli interessi dei cittadini toccati direttamente dai programmi di dismissione, determina una situazione particolare che non era all'ordine del giorno quando fu concepito tale programma, cioè quando non era possibile un raffronto con altri programmi simili. Successivamente, una serie di ritardi, determinatisi non per carenze organizzative interne nell'attuazione del programma ma per circostanze esterne, ha fatto sì che tale programma venisse invece ad attuarsi contemporaneamente ad altri. Ci si può quindi porre il problema del confronto tra il modo di vendita di abitazioni all'interno di questo programma e le modalità di vendita tipiche di altri programmi paralleli.

In particolare, abbiamo in attuazione un programma di vendita diretta di abitazioni rivolto agli inquilini, il cosiddetto programma ordinario, avviato con circolari del Ministro del lavoro del 26 e del 31 agosto 1999, un programma particolarmente complesso. Ciascun inquilino riceve una comunicazione da parte dell'ente proprietario in base alla quale gli si propone di acquistare l'abitazione in cui vive, a certe condizioni, dando anche la possibilità agli inquilini di uno stesso stabile di organizzarsi ed aggregarsi nelle forme ritenute più adatte, con l'obiettivo di acquistare collettivamente l'intero edificio, sulla base di un'offerta riservata solo ai titolari (o loro familiari) dei contratti in corso. Il programma straordinario di cui si parlava prima, invece, pone all'asta interi edifici dei quali chiunque può diventare acquirente, non è quindi riservato ai titolari dei contratti di locazione ma è aperto al mondo dei soggetti potenzialmente interessati all'acquisto. Per questo motivo il programma straordinario è organizzato mediante vendite all'asta secondo una procedura che, per sua natura, prevede un momento concorrenziale aperto al quale tutti possono accedere.

Da varie parti è stato sottolineato il trattamento differenziale che si verrebbe a determinare tra coloro che, essendo inquilini inseriti nel programma straordinario, si trovano esposti alla concorrenza diretta di altri soggetti e coloro che sono inseriti in programmi ordinari e non sono sot-

toposti quindi a tale concorrenza. Il problema è all'esame dell'Osservatorio che rispetto alle possibili soluzioni deve tener conto dei vincoli derivanti dagli aspetti normativi e contrattuali esistenti. Nel frattempo l'*advisor* sta svolgendo le attività contrattualmente previste, anche sulla componente residenziale degli edifici, nel rispetto del contratto in essere. Tra i tanti aspetti normativi bisogna tener conto del fatto che il programma straordinario, indicato all'articolo 7 della legge n.140 del 1997, prevede la vendita di edifici in blocco con procedura competitiva mentre nel caso del programma ordinario si prevedono meccanismi diversi.

Naturalmente è possibile trovare qualche formula di composizione di queste problematiche e diverse sono le formule attualmente allo studio. Una prevede la possibilità di attribuire un diritto di prelazione convenzionale agli inquilini residenziali degli immobili interessati al programma straordinario, anche se ciò non risolverebbe tutti i problemi. Il diritto di prelazione convenzionale potrebbe essere introdotto nel programma con una regola inserita nel bando che dà luogo alle aste.

In ogni caso, anche se gli inquilini residenziali inclusi nel programma straordinario potessero godere, collettivamente organizzati, di questo diritto di prelazione convenzionale, dovrebbero comunque presentarsi all'acquisto assieme ai concorrenti. Inoltre, se altri soggetti formulassero offerte superiori, questa convenzionalità del diritto potrebbe essere esercitata solo andando all'acquisto al prezzo più alto stabilito in sede di gara.

Un'altra formula, che potrebbe essere attuata all'interno del programma e che il contratto stipulato dall'*advisor* prevede, ancorché non nei termini quantitativi ai quali si dovrebbe dar luogo, consiste nella possibilità di modificare l'elenco degli immobili oggetto del piano straordinario. Nel 1997, quando fu elaborato il suddetto elenco, il Ministro *pro tempore* dell'epoca ritenne, d'accordo con i Presidenti degli enti e per una questione di rispetto dell'equilibrio patrimoniale, che il programma dovesse essere realizzato immettendo immobili in quantità proporzionale al peso dei patrimoni di ogni ente Inpdap, che da solo vale circa metà del patrimonio degli otto enti previdenziali, conferì in quell'occasione quasi metà dei 377 edifici che compongono il programma straordinario. Gli altri enti, che detenevano una quota molto più piccola, conferirono, ciascuno, immobili in proporzione.

Per rispettare criteri di proporzionalità patrimoniale e di equilibrio distributivo del patrimonio e onde evitare l'eccessiva concentrazione di patrimonio in un punto del territorio piuttosto che in un altro - concentrazione che necessariamente c'è stata ugualmente, in particolare su Roma che rispetto alle altre città dispone di un patrimonio considerevole - fummo costretti ad inserire nel compendio non solo immobili non residenziali, ma anche una quota di immobili residenziali.

Se volessimo eliminare la quota di immobili residenziali dovremmo risolvere i problemi contrattuali - peraltro risolvibili - con l'*advisor* e probabilmente dovremmo introdurre altri immobili a compensazione della quota uscente. Secondo le nostre prime stime, dei circa 3.600 miliardi di valore di mercato di questo vasto complesso patrimoniale, il valore

della componente residenziale può essere calcolato attorno ai 400-500 miliardi.

Nel patrimonio degli enti esiste una capienza sufficiente ad alimentare il programma con altri 500 miliardi di immobili non residenziali, non rispettando però le quote di proporzionalità tra ogni ente, il che tuttavia non rappresenta un problema grave.

PRESIDENTE. Mi scusi, intendete eliminare tutti gli immobili misti?

*TAMBURINI.* Ci sono due possibilità. Gli immobili misti potrebbero essere eliminati completamente, e in questo caso dovremmo sottrarre circa 1000 miliardi di valore ai 3.600 miliardi complessivi. Se invece, anziché eliminare l'intero patrimonio immobiliare misto, togliessimo solo la parte residenziale degli immobili misti, saremmo attorno ai 400-500 miliardi.

Non esistono particolari ostacoli tecnici nel muoversi in una direzione piuttosto che in un'altra.

In linea teorica, se di un edificio intero, appetibile per gli investitori istituzionali, separiamo la parte residenziale da quella non residenziale, la somma dei due valori potrebbe essere inferiore al valore dell'intero. È un discorso teorico, e lo è tanto più se si considera che, di solito, gli investitori istituzionali non sono interessati ad edifici all'interno dei quali vi sia una componente residenziale. Quindi, gli edifici misti per loro natura non dovrebbero avere come mercato di riferimento, salvo le eccezioni, gli investitori istituzionali.

Concretamente possiamo invece ritenere che nella maggioranza dei casi l'articolazione in uno stesso edificio della quota residenziale separata dalla quota non residenziale dia luogo ad una sommatoria identica al valore del complesso.

Per quanto riguarda la domanda se nel corso di quest'anno incasseremo gli oltre 3.000 miliardi che potenzialmente possono derivare da questa vendita, la risposta è affermativa, purché le problematiche fin qui descritte non interferiscano in modo da determinare un allungamento dei tempi. E poiché è possibile che possano non interferire, se gestite opportunamente, la nostra previsione è che il programma si possa realizzare entro quest'anno.

Poiché abbiamo stimato che il valore di mercato complessivo è pari a circa 3.600 miliardi, e la sottrazione della parte residenziale equivale a circa 500 miliardi, riteniamo fattibile un ricavo di almeno 3.000 miliardi nel corso di quest'anno. L'ipotesi che possiamo avanzare in questo momento è che nel mese di ottobre potrebbero partire le aste per la vendita di questi cespiti.

Inoltre, è in corso il programma ordinario di alienazione degli edifici residenziali e delle unità abitative direttamente agli inquilini. Tale programma, avviato con le circolari del ministro Salvi dell'agosto scorso, sta seguendo la scansione temporale prevista. Non dimentichiamoci che abbiamo a che fare con otto enti previdenziali che tra poco diventeranno sette.

Non mancano problemi da affrontare, non ultimo, l'ipotesi di privatizzazione dell'Ente dei farmacisti, Enpaf.

L'Enpaf, infatti, ha deliberato la sua privatizzazione e non sembrano esserci ostacoli a tale trasformazione.

Benché l'Enpaf disponga di un esiguo patrimonio immobiliare - e quindi dal nostro punto di vista interferisce in modo modesto - qualche problematica si creerà senz'altro. Infatti, una volta privatizzato l'Ente, i farmacisti potrebbero decidere di non procedere nelle vendite secondo quanto stabilito nelle circolari del ministro Salvi.

Invece, per il programma straordinario, credo sia assodato che dovrà essere portata avanti anche la parte che riguarda l'Ente dei farmacisti. Per quanto riguarda il programma ordinario, la cosa potrebbe essere in discussione, ma in ogni caso riguarda una fetta molto piccola del patrimonio.

In generale gli enti si sono dati, nell'ambito delle linee programmatiche che l'Osservatorio e il Ministero hanno indicato, procedure, modalità di valutazione ed assetti organizzativi diversi.

Sono infatti enti con storie diverse, che hanno capacità tecniche diverse, che hanno uffici tecnici più o meno attrezzati e che sono stati chiamati ad un lavoro di dimensioni straordinarie rispetto all'ordinarietà delle loro gestioni immobiliari. È stato chiesto loro di vendere direttamente agli inquilini una parte del patrimonio, prima almeno il 25 per cento, come fase di avvio, una parte considerevole, perché complessivamente le abitazioni sono circa 90 mila e il 25 per cento corrisponde a 20 mila e più abitazioni. L'Inpdai ha deciso di immettere nella prima *tranche* una quota superiore a quella indicata come minima da parte del Ministro con le sue circolari di indirizzo. Gli enti hanno storie e organizzazioni e sensibilità diverse, nonché origini diverse e c'è un problema reale di coordinamento e di convincimento di questi soggetti. Come ho scritto nella relazione, l'Osservatorio ha soprattutto poteri di persuasione morale nei confronti degli enti a seguire gli indirizzi. Abbiamo visto qualche volta gli enti cercare di sottrarsi ritenendo che fosse più produttivo procedere secondo modalità diverse rispetto a quelle suggerite. L'Osservatorio non è una *authority* indipendente: è un organismo di consulenza e di supporto, emana indirizzi, offre consulenza al Ministero e ai suoi organismi, ma non con una capacità di sanzione nei confronti dei soggetti che in qualche modo indirizza e cerca di governare.

Questa è una delle problematiche che tale procedimento di alienazione, ma in generale il programma di costruzione del nuovo modello gestionale in campo immobiliare, ha dovuto affrontare. Questi anni sono stati interessanti sotto questo profilo perché, attraverso l'attività che traspare dall'ampia documentazione che nel tempo è stata prodotta sul tipo di lavoro condotto, credo si possa dire che si è creata all'interno degli enti e anche del Ministero una consapevolezza delle modalità attraverso cui affrontare, in termini di moderna gestione a valore il problema dei patrimoni immobiliari. Quindi si è creata una dimestichezza a lavorare su una materia immobiliare sulla quale, forse, questo tipo di dimestichezza non c'era. Gli enti avevano storicamente una attività in campo immobi-

liare che era o di gestione del patrimonio strumentale o di investimento e mantenimento a reddito di questo patrimonio. Con i diversi programmi si sono proposte tutta una serie di innovazioni che abbiamo definito come il nuovo modello gestionale in campo immobiliare degli enti. Questo ha comportato una serie di difficoltà e di necessità di apprendimento che nel tempo si sono andate sedimentando, da un lato, e realizzando, dall'altro, e che, per esempio, hanno portato a poter gestire, in questa fase, la vendita diretta agli inquilini.

Tale programma ha infatti dimensioni gigantesche ma con risorse organizzative, umane e economiche limitate, e riguarda otto enti, ciascuno custode geloso della propria autonomia amministrativa e gestionale. È stata avviata tale fase con questi tipi di problemi che hanno determinato, a volte, alcuni inconvenienti visibili nel processo di valutazione del patrimonio offerto agli inquilini, perché, come tutti sappiamo, abbiamo una serie di situazioni nelle quali si verificano lamentele da parte di inquilini di uno stabile perché un altro stabile, magari posto sul lato opposto della strada ma simile, ha avuto una valutazione diversa.

Questa problematica ce la siamo posta e abbiamo cercato una soluzione ma, fra una soluzione gestibile in termini estremamente vincolistici, come quella di affidare ad un unico soggetto la responsabilità di tutte le decisioni in materia, e quella di una organizzazione con poli indipendenti, è la seconda quella che si è concretizzata. È stata perciò svolta una azione di coordinamento per cercare di risolvere questo problema: abbiamo chiesto agli enti di far convergere all'Osservatorio, su supporto informatico, i dati relativi alle stime effettuate, prima di comunicare queste ultime agli inquilini. Queste informazioni sono state trasmesse a tutti gli altri enti in modo che ciascuno fosse avvertito delle procedure di valutazione in corso e i tecnici ai quali era affidato il compito di effettuare le valutazioni potessero confrontarsi, prima che le valutazioni fossero rese pubbliche, per capire se potevano esserci incongruenze, procedure diverse, errori di stima, tutto quanto può succedere quando tante persone vengono incaricate di svolgere un simile compito. Tutta questa complessa procedura è stata portata avanti e probabilmente qualche piccolo problema si è verificato. Alcuni enti ci segnalano, e a questa segnalazione dobbiamo attenerci, che il livello di contenzioso dovrebbe essere molto limitato e quindi, se il livello di contenzioso è limitato, significa che, complessivamente, questo modello organizzativo di verifica e confronto dei dati dovrebbe aver funzionato.

Quanto è stato venduto finora da parte degli enti attraverso la vendita diretta agli inquilini? Abbiamo un quadro, che risale proprio a ieri perché volevamo portare il dato più recente, dal quale si desume che le procedure di valutazione sono state ultimate e tutti gli stabili di questo primo 25 per cento sono stati valutati. Le lettere recanti le proposte di vendita sono state quasi tutte inviate agli inquilini con la comunicazione del prezzo. Inpdai fa eccezione perché si è data una modalità organizzativa diversa. Questo ente è partito successivamente nell'invio delle lettere agli inquilini avendo deciso di attuare preventivamente una ricognizione della propen-

sione all'acquisto, ma ormai ha attivato questo passaggio. Gli enti che sono partiti per primi hanno cominciato a realizzare vendite che numericamente sono ancora assai esigue, ma ci si attende che il processo possa intensificarsi in quanto tra invio delle lettere, risposte degli inquilini, atti successivi per la stipulazione di un compromesso e vendita passano diversi mesi. Dai primi dati emerge che Inpdap, che è l'ente più grande, ha venduto complessivamente 176 abitazioni e ha già incassato 31 miliardi e 700 milioni.

Si tratta di otto edifici dei quali tre venduti in blocco e gli altri in modo frazionato. In tre di questi otto edifici gli inquilini si sono organizzati e hanno acquistato l'edificio intero beneficiando dell'ulteriore abbattimento di prezzo legato alla vendita in blocco. Da questa procedura traggono giovamento sia gli inquilini che l'ente che non si trova di fronte ad una vendita frazionata e quindi può incassare la somma interamente. In futuro, laddove gli enti avranno venduto secondo la modalità del frazionamento, nasceranno problemi anche per la gestione dei condomini.

PRESIDENTE. A parte l'Inpdap, qual è la situazione degli altri enti?

TAMBURINI. Inail ha venduto 45 abitazioni con un incasso di 6 miliardi e 500 milioni. Poi ci sono altri enti che ci hanno comunicato la stipula di una serie di compromessi.

PRESIDENTE. L'Inps non ha effettuato vendite?

TAMBURINI. Ancora no. In alcuni casi ci è stato comunicato l'inizio previsto delle vendite; abbiamo chiesto comunque a tutti gli enti di comunicarci il momento in cui prevedevano di dare il via ai rogiti. Inps ha fatto riferimento al mese di settembre e ad una previsione di incasso di circa 414 miliardi. Ipost prevede di incassare 120 miliardi entro dicembre, Enpals 95 miliardi e Inail circa mille miliardi. Dalle notizie in nostro possesso attualmente, nel 90 per cento dei casi, gli inquilini hanno manifestato la volontà di acquistare, anche se non attraverso la sottoscrizione di un compromesso. Riteniamo però che a questa manifestazione di volontà, in una percentuale di casi così elevata, dovrebbe poi effettivamente far seguito la stipulazione del compromesso.

Una volta esaurita tutta la fase di valutazione e offerta di fronte ad un procedimento avviato, i mesi di settembre, ottobre, novembre e dicembre saranno quelli in cui si capirà quale potrà essere l'entità effettiva degli incassi relativi a questa parte dei programmi di vendita. Tutto ciò è legato alla trasformazione di una manifestazione di volontà nell'atto concreto. C'è da dire che Inps, ad esempio, per attuare queste vendite e per farsi sostenere dal punto di vista operativo, sta pensando di utilizzare dei consulenti, degli operatori immobiliari, che possano aiutare nella predisposizione degli atti di vendita e nel mantenere tutti i contatti con gli inquilini e con le loro organizzazioni in modo da agevolare la domanda a manifestarsi. Sotto certi profili la vendita diretta agli inquilini può essere consi-

derata un'offerta interessante dal punto di vista economico per gli inquilini stessi, soprattutto per coloro che si trovano in condizioni economiche disagiate e che necessitano di un sostegno finanziario attraverso mutui agevolati, ma anche per tutti gli altri poiché si realizzerebbe una riduzione di prezzo abbastanza significativa rispetto ad un teorico valore massimo di mercato. Inoltre, questi inquilini privi di un supporto e del sostegno da parte di un'attività a carattere professionale attenta a stimolarne la domanda, probabilmente si presenterebbero in modo sparso e meno efficace in rapporto al progetto di vendita. Rispetto a questa impostazione alcuni sostenevano e sostengono che, nel momento in cui si vende direttamente agli inquilini non serve alcun intermediario perché si conoscono i destinatari del bene. Sappiamo invece che - a parte il problema della regolarizzazione della documentazione - se non c'è un'opera di convincimento sulle opportunità offerte dal programma e un'informazione adeguata nascono molti problemi. Noi stessi abbiamo provato, con i mezzi a nostra disposizione, ad organizzare un'attività di informazione agli inquilini sul programma di vendita. Bisogna tener conto delle famiglie composte da persone anziane o da persone sprovvedute rispetto alla problematica immobiliare. Il giorno in cui viene recapitata a casa una lettera dell'ente che comunica loro l'intenzione di vendere scatta la richiesta di informazioni. È importante dare loro notizie chiare su cosa succederà se saranno o meno in grado di comprare. Di norma, quando si rivolgono agli uffici degli enti, trovano una struttura che non è attrezzata a dare questo tipo di risposte a tante persone. A tale scopo abbiamo suggerito agli enti di predisporre l'attivazione di numeri verdi; alla fine è stato possibile realizzare questo servizio, anche se non costituisce una risposta adeguata rispetto ad un'esigenza così diffusa e delicata sotto il profilo psicologico. Dopo che un inquilino ha vissuto tanti anni in affitto in un appartamento di un proprietario remoto e immobile è difficile proporgli l'acquisto.

ARACU. Credo che l'inquilino voglia soltanto sapere con esattezza che cosa accade della sua abitazione.

TAMBURINI. L'attività di assistenza avrebbe potuto essere realizzata in modo più efficiente attraverso l'impiego di operatori professionali di settore. Vi è da considerare naturalmente anche il problema dei tempi e delle risorse, che costituisce una delle tante problematiche che questo programma di alienazione ha determinato. La programmazione complessiva è stata definita con il decreto legislativo n.104 del 1996. Si tratta, a mio avviso, di un provvedimento molto moderno che va nel senso delle tendenze future del mercato immobiliare, che guarda al di là dell'orizzonte immediato e che dà indirizzi di carattere programmatico agli enti sancendo un'indicazione di carattere culturale in materia gestionale ed indicando alcune linee guida basate sulla considerazione fondamentale che gli enti debbono concentrare le loro attività nel *core business*, nelle loro attività istituzionali, nell'assistenza e previdenza, ed occuparsi solo in linea indiretta delle problematiche immobiliari. È stato quindi individuato un mec-

canismo che li avrebbe portati verso la esternalizzazione complessiva dei loro patrimoni a reddito e alla gestione più efficiente dei loro patrimoni strumentali.

Vi sono state poi delle esigenze di finanza pubblica che si sono aggiunte rispetto a questa visione programmatica concepita in base ad un procedimento dotato di una sua razionalità interna complessiva. Il decreto legislativo n.104 del 1996 indica una serie di attività, dai fondi immobiliari alle società immobiliari dei fondi pensione, alla vendita diretta nelle varie forme, alla gestione, a partire da una concezione programmatica unitaria di tutti gli enti.

Questo momento di programmazione e di strutturazione del nuovo modello gestionale è stato compresso dalle necessità di finanza straordinaria. In base a quanto previsto dalla legge n.140 del 1997, il nuovo programma straordinario si inserisce all'interno del corpo del decreto legislativo n.104 del 1996 andando a creare un'anticipazione di progetti di vendita che probabilmente avrebbero dovuto essere invece la conseguenza di quella organizzazione programmatica complessiva che viene compressa e superata dal progetto stesso.

Quindi, con riferimento alla vendita diretta agli inquilini, posso confermare che il programma ordinario di vendita è decisamente avviato.

Come si diceva nell'appunto citato dal Presidente, il complesso normativo e regolamentare che presiede a questa fase è ormai definito e può consentire di arrivare presto alla vendita di una parte considerevole del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali. Si tratta, però, di un'attività da seguire e monitorare e da rendere il più trasparente possibile, proprio per la delicatezza che questa materia presenta rispetto ad altri temi della privatizzazione pubblica che non toccano, come in questo caso, famiglie e abitazioni.

Inoltre - lo ha ricordato il Presidente nella sua introduzione - abbiamo il fondo immobiliare dell'Inpdap. Si tratta di un progetto ben strutturato che dovrebbe portare al collocamento di diversi immobili. Tuttavia, anche qui abbiamo registrato dei ritardi legati alla necessità di risolvere alcuni aspetti regolamentari che non dipendevano dagli enti previdenziali ma dalla Banca d'Italia e dal Tesoro, chiamati entrambi a disciplinare l'attività dei fondi immobiliari pubblici. Una serie di passaggi, che solo recentemente si è definita per via regolamentare e ha consentito alla società di gestione del fondo immobiliare di iniziare le operazioni di attivazione concreta del fondo.

Si prevede che entro la fine di quest'anno il suddetto fondo possa essere collocato sul mercato per un valore complessivo attorno ai 900 miliardi di lire.

Quanto al nuovo programma ordinario di dismissioni, previsto dalla legge finanziaria per il 2000, si è ancora nella fase d'individuazione degli immobili che, almeno in parte, potrebbero però essere inclusi nel vecchio programma straordinario. Infatti, dobbiamo tener conto della necessità eventuale di implementare il programma straordinario in corso con immobili non residenziali, per cui alcuni degli immobili individuati per il nuovo

programma potrebbero essere necessari per implementare il vecchio programma straordinario nel tentativo di risolvere i problemi di ordine sociale ed equitativo cui abbiamo accennato.

Orientativamente parliamo di un insieme di immobili con un valore catastale di circa 1.000 miliardi di lire, che si vanno ad aggiungere ai circa 3.500 miliardi del piano straordinario, ai 560 miliardi del fondo immobiliare e ai 6.500 miliardi derivanti dalla vendita di immobili agli inquilini.

Questi quattro diversi programmi di vendita, alcuni già in corso e altri in fase di maturazione, riguardano complessivamente un patrimonio pari a 11.560 miliardi.

Se togliamo il nuovo programma straordinario da 1.000 miliardi, che in effetti è l'unico dei quattro a non essere ancora operativo, abbiamo comunque programmi di alienazione per un valore catastale superiore ai 10.000 miliardi di lire.

Credo sia ragionevole ritenere che dei 10.000 miliardi inseriti in programmi in fase di attuazione, possa essere realizzato un incasso di almeno quattro-cinquemila miliardi nel corso di quest'anno, rispettando in tal modo le previsioni di finanza pubblica legate all'attuazione dei suddetti programmi di vendita.

Oltre a questi immobili, inseriti in programmi già avviati, gli enti previdenziali dispongono di altri 14.700 miliardi di valore catastale di immobili non inseriti in programmi di vendita. Di questi, 1.800 miliardi sono costituiti da patrimonio strumentale. Ricordo che gli enti, in virtù del decreto legislativo n. 104 del 1996, devono concepire una programmazione generale delle loro sedi per ottimizzare l'uso del patrimonio strumentale. Tra l'altro, all'articolo 24 della finanziaria per il 2000, con riferimento all'insieme del patrimonio pubblico, è prevista l'emanazione di una serie di direttive per l'ottimizzazione delle gestioni patrimoniali pubbliche.

Oltre al patrimonio strumentale del valore catastale di 1.800 miliardi, occorre considerare i 2.700 miliardi riferibili al patrimonio solo parzialmente strumentale, dal quale è possibile ricavare i maggiori risultati in termini di ottimizzazione. Si tratta di edifici nei quali, accanto ad una componente strumentale (ad esempio un piano riservato agli uffici di un ente), ve ne sono altri tenuti a reddito.

Abbiamo, infine, 10.200 miliardi di patrimonio non strumentale.

Quindi, il valore catastale totale di tutti questi immobili, per i quali non sono in corso programmi di vendita, ma che in futuro potrebbero formare oggetto di programmi di dismissione o valorizzazione, è di 14.700 miliardi, che vanno ad aggiungersi agli 11.560 miliardi di patrimonio su cui i programmi di vendita sono già molto avanzati.

Infine, ricordo che le gestioni a reddito dei nostri otto enti previdenziali sembrano indicare - sulla base dei pochi dati disponibili e come la Commissione da lei presieduta, signor Presidente, ha argomentato in una recente relazione - che il loro rendimento è prossimo allo zero e può essere addirittura negativo se includiamo costi che non vengono normalmente computati.

Credo che nella valutazione che il Parlamento e il Paese daranno di questi programmi di vendita già avviati, si debbano tenere in debita considerazione, da un lato, il rendimento attuale delle gestioni e, dall'altro, i rendimenti finanziari e i vantaggi che i ricavi derivanti dalle alienazioni possono determinare.

Non si tratta di valutare in termini astratti un ricavo potenzialmente conseguibile dall'alienazione di immobili liberi da ogni vincolo e da ogni condizionamento normativo e regolamentare, ma di considerare i risultati concretamente conseguibili da un processo di alienazione che deve tenere conto di tutti i vincoli sommariamente descritti.

PRESIDENTE. Vorrei rivolgerle alcune domande cominciando dall'ultima questione da lei affrontata, vale a dire il problema della redditività del patrimonio immobiliare degli enti, che costituisce una delle ragioni più visibili all'esterno delle operazioni di dismissioni in atto. Effettivamente, la Commissione da me presieduta ha più volte segnalato questa scarsa redditività.

Lei, professor Tamburini, in un suo rapporto, ha opportunamente sottolineato che, nel valutare il reddito netto, occorre individuare un modello valutativo più raffinato. Vorrei sapere se finalmente avete individuato questo modello, che tra l'altro potrebbe esserci molto utile per procedere, quest'anno, alla valutazione della redditività degli enti. Lei sostiene, infatti, che i dati contenuti nelle nostre relazioni possono avere un valore approssimativo in quanto occorre vedere quali sono i costi imputabili all'immobile rispetto a quelli che hanno una funzione promiscua nella partita delle spese dell'Ente.

Vorrei che fornisse chiarimenti sulla questione, e se non può farlo subito può far pervenire agli uffici della Commissione un documento scritto. Quel modello valutativo, infatti, può rivelarsi utile a soddisfare talune nostre esigenze.

Vorrei fare una riflessione sul problema delle differenze di trattamento tra inquilini per quanto riguarda l'inserimento nell'una o nell'altra procedura. È risultato in maniera evidente dal suo discorso, però la soluzione che si cerca di trovare con un riferimento agli immobili del programma straordinario, di consentire la prelazione nell'ambito della procedura di aggiudicazione per gara d'appalto, mi pare sia sperequativa perché l'inquilino comprerebbe con prelazione al prezzo di aggiudicazione fissato dalla gara d'appalto e si riconoscerebbe il diritto di prelazione senza riduzione sul prezzo. C'è da pensare che, al massimo, comprerà al prezzo di base d'asta. Invece l'altra soluzione potrebbe creare come auspicio una situazione di maggiore serenità sul piano sociale perché impropriamente gli enti previdenziali sono stati chiamati a compiere una funzione che non competeva loro, quella di svolgere una sorta di politica sociale della casa, che di fatto si è verificata e non si può negare che abbia un suo rilievo.

Un'altra questione in cui si rileva una sperequazione, ma forse meno grave, è quella degli immobili di pregio. A parte il problema che si ha

nell'identificazione precisa di questi immobili, il loro trattamento in caso di vendita è particolare. Certamente è un privilegio aver goduto di questi immobili fino ad oggi, ma non vengono acquistati con i vantaggi degli altri.

Ha già parlato dei mutui e sarà scritto nella documentazione che questo punto è fondamentale per l'acquisto per molti inquilini. Dalla mappa della composizione sociale degli inquilini che ci è stata fornita si scopre che c'è una parte di referenti sociali che non ha grandi disponibilità economiche. Vi è poi la questione della vendita parziale. Si è pensato a come procedere con gli ultrasessantenni che hanno diritto a restare a vita nell'immobile, rispetto alla situazione di chi lo acquista? Chi acquista lo fa ad un prezzo uguale agli altri, però il valore dell'immobile, con un vincolo del genere, è diverso rispetto alla parte occupata da queste persone. È vero che il 30 e il 50 per cento di sconto è una bella cifra ma restando agli inquilini è importante, per questa parte, l'aspetto della qualità degli inquilini.

ARACU. Circa la redditività lei ha parlato di una parte che viene messa in vendita e di una grossa fetta che supera i 14 mila 700 miliardi che fa parte del patrimonio. Per la redditività si sta operando, ma c'è una grande area di appartamenti sfitti, gli enti si stanno orientando ad affittarli o a tenerli così?

TAMBURINI. Sulla questione degli immobili sfitti c'è stata recentemente qualche polemica con riferimento ad un indirizzo dell'Osservatorio che suggeriva di non affittare, in prossimità delle vendite, unità immobiliari abitative libere. Noi, in sede di indirizzi, siccome si stava per vendere la parte residenziale, abbiamo suggerito di non locare le poche abitazioni libere perché non sembrava opportuno affittarle poco prima della vendita in quanto chi le avesse affittate avrebbe avuto un diritto ingiustificato di riduzione di prezzo. Qualcuno si è lamentato rispetto a tale indirizzo che voleva evitare ingiustificati arricchimenti basati su discrezionali assegnazioni. I dati ci dicono che le unità abitative sfitte sono comunque pochissime, poche centinaia su un patrimonio di 90 mila abitazioni e che questo livello di sfitto è fisiologico. Ci sono poi degli sfitti strutturali che riguardano immobili che sono sfitti, non perché gli enti non vogliono affittarli, ma perché non c'è domanda di affitto per quelle tipologie. Mi riferisco agli immobili di tipo non residenziale, anche se esistono alcune realtà, non nelle grandi aree urbane ma in altre zone, dove la tensione abitativa non è così evidente. Gli enti hanno avuto questa indicazione, ma secondo la nostra valutazione si tratta di una percentuale fisiologica.

Sul problema del modello valutativo, riteniamo che gli enti previdenziali non abbiano una contabilità adeguata per apprezzare la reale redditività del patrimonio, occorrerebbe infatti un sistema di contabilità per edifici, ciascuno considerato come centro di costo e di ricavo. Per fare questo gli enti devono attuare una ricognizione complessiva del patrimonio che potrà essere effettuata solo quando saranno avviate le gestioni esternaliz-

zate del patrimonio, perché in questa gestione da specialisti il problema sarà di creare una specie di luogo di controllo, di verifica e di confronto sui dati delle gestioni, perché attraverso il confronto sui risultati, con riferimento sia al patrimonio di ciascun ente sia a ciascun edificio, si possono ricavare gli elementi per poter decidere se si è sopra o sotto la soglia della decenza o della buona gestione. Ritengo che nella situazione attuale sia possibile ricavare dai dati degli enti le informazioni necessarie per questo lavoro. Credo anche che fare una richiesta specifica agli enti di esporre i dati in questi termini avrebbe un riscontro non adeguato rispetto alle esigenze conoscitive necessarie.

L'idea del decreto legislativo n.104 del 1996 era di affidare il patrimonio in gestione esterna e, sulla base di un monitoraggio e un coordinamento complessivo del patrimonio, di realizzare da un lato tutta l'acquisizione dei dati sulle gestioni, avendo una contezza precisa delle opportunità di valorizzazione con riferimento a ciascun edificio, e dall'altro costruire una politica di valorizzazione fondata su dati economici concreti di partenza.

In questo caso siamo stati costretti, a partire direttamente con processi di vendita che hanno preceduto il momento programmatorio senza disporre di queste fondamentali conoscitive costituite dai suddetti dati. È vero che in merito alla questione della prelazione non si ha una perequazione completa ma solamente parziale. In ogni caso, signor Presidente, se io fossi un inquilino di un ente previdenziale e mi chiedessero la mia preferenza riguardo al programma ordinario e a quello straordinario, sceglierei di rimanere in quest'ultimo ancorché sottoposto alle incertezze competitive. Infatti, credo che mentre all'interno del programma straordinario la parte residenziale difficilmente avrà concorrenti, la valutazione di base d'asta potrebbe risultare addirittura più conveniente rispetto alla valutazione fatta attraverso i meccanismi previsti per il piano ordinario. Certamente questa valutazione discende da una visione tipica di un economista, di una persona amante del rischio che, rispetto a tale situazione, sarebbe portata a comportarsi in questo modo.

PRESIDENTE. Mi scusi, ma il prezzo di base d'asta è inferiore al 30 per cento del prezzo di mercato?

TAMBURINI. Parliamo di edifici che sono spesso occupati da persone ultrasessantacinquenni e che si trovano di fronte ad una «sedimentazione» normativa e ad una serie di condizionamenti del passato. Pertanto il prezzo di base d'asta non può essere il prezzo massimo astrattamente ottenibile sul mercato per un immobile simile ma non toccato dall'essere proprietà di un ente previdenziale pubblico.

PRESIDENTE. Nella procedura di dismissione degli immobili prevista dalla circolare Salvi viene indicato il limite del 30 per cento. Dalle sue parole mi pare di capire che tale base d'asta sarà inferiore al 30 per cento.

*TAMBURINI.* Si parte da una base d'asta del 30 per cento oltre ad uno sconto derivante dalla vendita in blocco dell'immobile. Nel mercato libero non esistono protezioni speciali per gli inquilini poveri. Nel caso degli enti previdenziali, invece, gli inquilini - che sono spesso poveri - sono tutelati da contratti protettivi; la legge prevede misure speciali a garanzia di tutti coloro che vivono al di sotto di una certa soglia di reddito e che si trovano al di sopra di una certa soglia anagrafica, tutte garanzie che nel mercato non esistono. Nel mercato, in linea di massima, accade che se il valore teorico di un edificio è pari a 100, come sommatoria dei prezzi delle singole unità, per realizzare una vendita in blocco, su un mercato in cui operano anche degli speculatori, che comprano in blocco per poi frazionare l'edificio e rivendere le singole unità ad un prezzo maggiorato (definiti in gergo «blocchisti»), è necessario fissare un prezzo del blocco non superiore al 50 per cento, perché, altrimenti, nessuno comprerebbe. I «blocchisti» sono costretti infatti ad accollarsi tutti gli oneri finanziari, temporali, le cause e i contenziosi che potrebbero sorgere, gestire l'invenduto eccetera. Sulla base di queste considerazioni, è facile calcolare la riduzione di valore teorico della sommatoria di unità libere e prive di qualsiasi servitù rispetto al prezzo di base d'asta che potrà essere definito. Il mercato dà questo tipo di indicazione.

Nasce ora il problema, che avevo segnalato tra gli aspetti più interessanti da richiamare, del rapporto tra ricavi delle vendite, edificio per edificio, e quanto l'ente ricaverà da tale vendita, sia per il programma ordinario, che per quello straordinario. Sulla base delle informazioni che gli enti ci hanno trasmesso con riferimento al programma ordinario abbiamo elaborato dei dati che offrono un quadro piuttosto interessante. In una percentuale significativa di casi il valore conseguibile dalla vendita, nel programma ordinario, sta nettamente al di sotto del valore di bilancio o Ici, dando luogo, quindi, ad una minusvalenza rispetto ai bilanci degli enti. Le motivazioni delle minusvalenze possono essere molto ampie e hanno a che fare con le modalità in base alle quali questi edifici furono prima acquistati, poi messi in bilancio, rivalutati nel tempo e infine sottoposti al processo di alienazione. Dobbiamo avere la consapevolezza che in un numero non insignificante di casi il valore che ricaveremo dalla vendita dell'edificio sarà al di sotto del valore di bilancio o di quello Ici.

Abbiamo avuto modo di ascoltare direttamente un numero significativo di inquilini, che ci hanno consentito di effettuare un monitoraggio, non solo di tipo cartolare attraverso gli enti, ma anche diretto. Nonostante che sotto il profilo razionale si possa concludere che sarebbe economicamente preferibile per un inquilino rimanere nel programma straordinario piuttosto che in quello ordinario, gli interessati non apprezzano questo ragionamento.

*PRESIDENTE.* È necessario che questo suo messaggio venga pubblicato, magari sulla prima pagina di qualche quotidiano.

*TAMBURINI.* Gli inquilini vorrebbero restare nel programma straordinario, per via dell'ipotesi di definizione di un prezzo di base d'asta particolarmente conveniente, però avvalendosi delle stesse regole del programma ordinario, e, quindi, con la sicurezza derivante dall'essere gli unici destinatari della proposta.

*ARACU.* Se prendessimo come ipotesi la situazione inserita nel programma straordinario, di un unico stabile in cui esiste un certo numero di appartamenti nel quale abitano quattro ultrasessantacinquenni, come si potrebbe risolvere il problema?

*TAMBURINI.* Nel programma straordinario si prevede di vendere lo stabile intero con all'interno anche le famiglie con conduttore ultrasessantacinquenne.

*ARACU.* Queste persone possono mantenere la loro quota?

*TAMBURINI.* I casi sono due. L'acquisto può essere effettuato anche dagli inquilini.

*ARACU.* Se invece gli inquilini non ci sono? Il mio esempio faceva riferimento ad un palazzo con 30 uffici in cui abitano solo quattro persone.

*TAMBURINI.* Gli inquilini possono essere di qualsiasi genere: uffici, ultrasessantacinquenni, con reddito basso, o altro che decidono di mettersi insieme e partecipare in forma associata all'asta in cui si offre lo stabile intero ad un certo prezzo base d'asta. In tanti casi, almeno stando alle dichiarazioni che abbiamo, questo sembrerebbe un fatto concreto. Nel piano straordinario, molto spesso, gli inquilini si sono già organizzati. Se dovessimo andare verso la sottrazione della parte residenziale dal piano straordinario, da un lato qualche inquilino sarebbe contento perché non sarebbe sottoposto alla concorrenza, dall'altro qualcuno potrebbe protestare ricordando che in base al programma iniziale era stata costituita una cooperativa con l'obiettivo di partecipare all'asta.

*PRESIDENTE.* C'è anche un'altra differenza che lei ha testé ricordato, professor Tamburini, e che vorrei soltanto sottolineare. L'acquisto collettivo nella procedura Salvi è opzionale e quindi è possibile comprare anche separatamente, mentre nel caso del programma straordinario è obbligatorio. Mi sembra un vincolo importante.

*TAMBURINI.* Questo è un vincolo concreto, nel senso che, nell'ambito di queste prime vendite, effettuate sulla base delle circolari del ministro Salvi, sono state realizzate anche vendite in blocco dalle quali uno o più inquilini sono rimasti fuori. Pertanto con quella formula è stato soddisfatto sia chi voleva associarsi sia chi voleva agire da solo. Con la formula

del programma straordinario, invece, è possibile soddisfare solo il desiderio di chi si associa per partecipare alla gara.

Quanto agli immobili di pregio – e già in occasione di un'altra audizione manifestai le mie riserve sulla possibilità di attuare concretamente una normativa che distingua tra immobili di pregio e non – ciò che fa la differenza tra gli uni e gli altri, a mio avviso, è unicamente il prezzo. La creazione di questi due comparti, pertanto, crea una serie di problemi pratici di difficile gestione.

L'attuale normativa nel definire gli «immobili di pregio» ha dato vita a diverse scuole di pensiero sul significato di questa espressione. Una di queste scuole, ad esempio, ritiene che la normativa vada interpretata nel senso di considerare di pregio tutti gli immobili localizzati nel centro storico; un'altra, invece, ritiene che l'interpretazione giusta sia di considerare gli immobili localizzati nel centro storico solo come potenzialmente di pregio, a meno che non abbiano un valore inferiore al limite fissato con la finanziaria dello scorso anno, vale a dire del 70 per cento al di sotto del valore medio di mercato.

PRESIDENTE. Appartengo a questa seconda scuola di pensiero.

*TAMBURINI.* Tutto ciò rende necessario dare una risposta definitiva alla questione per capire se debba prevalere l'una o l'altra interpretazione.

Per quanto riguarda la procedura di vendita degli immobili di pregio e le differenze che presenta rispetto alle altre, un'unità abitativa non di pregio viene offerta all'inquilino con il 30 per cento di sconto, mentre se è di pregio gli viene offerta senza tale sconto.

Un'ulteriore differenza concerne le conseguenze legate al rifiuto dell'inquilino di acquistare l'unità abitativa sia nel primo che nel secondo caso. Per quanto riguarda l'inquilino cui viene proposto l'acquisto con il 30 per cento di sconto e che decide di non accettare la proposta, se nel triennio successivo il fondo immobiliare a cui è stata offerta questa abitazione non si decide ad acquistare, l'immobile verrà messo in vendita al miglior offerente con prelazione per l'inquilino che non aveva acquistato.

PRESIDENTE. Al prezzo di aggiudicazione, non al prezzo base.

*TAMBURINI.* Certo, ma parliamo di eventualità che rientrano in una teoria remota.

Nel caso degli immobili di pregio, se l'inquilino che occupa l'immobile decide di non acquistarlo, l'unità abitativa viene messa all'asta al miglior offerente.

Per quanto riguarda i mutui, è stato stipulato un modello di convenzione al quale gli enti previdenziali possono fare riferimento per attivare gli istituti di credito nell'erogazione di mutui agevolati agli inquilini acquirenti, secondo le disposizioni di legge. Per queste tipologie la legge stabilisce un tasso di interesse agevolato cui va aggiunto uno *spread*, attualmente pari allo 0,5 per cento, calcolato, sulla base dei dati elaborati dalla

Banca d'Italia, sui tassi di interesse dei prestiti a medio-lungo termine (*euribor*).

Si tratta pertanto di un tasso di interesse fisso, particolarmente contenuto, che gli enti devono garantire a questi soggetti. È quindi evidente che l'onere di copertura della differenza con il tasso di mercato, praticato sui mutui a 20-25 anni, è a carico dell'ente.

PRESIDENTE. Questo perché la convenzione è tra gli enti e gli istituti di credito.

TAMBURINI. Per gli inquilini questa parte è del tutto indifferente, essendo interessati esclusivamente a sapere qual è il tasso di interesse che dovranno pagare e a quali istituti di credito dovranno rivolgersi per ottenere mutui a tassi agevolati.

Il problema riguarda gli enti, che devono stabilire l'ammontare dell'integrazione da corrispondere all'istituto di credito per erogare il mutuo agevolato all'inquilino. L'entità dell'integrazione viene definita attraverso questa gara fra gli istituti di credito, ai quali viene proposto di sottoscrivere una convenzione che dovrebbe portare l'onere a carico degli enti a livelli più contenuti grazie alla standardizzazione delle pratiche derivante dall'erogazione di un elevato numero di mutui.

PRESIDENTE. Mi chiedo se non vi sia nessun ente, ad esempio l'Inpdap – disposto a concedere crediti in proprio.

TAMBURINI. Da parte degli enti abbiamo avuto varie proposte finalizzate ad un loro intervento diretto all'erogazione di mutui agli inquilini. Anche in questo campo però esistono varie scuole di pensiero. Gli enti, disponendo di una certa liquidità, ritenevano di poterlo fare, ma l'orientamento del Tesoro è stato negativo. Del resto, come ben sappiamo, le risorse degli enti sono gestite dal conto di tesoreria e quindi l'effetto sul bilancio pubblico di un simile comportamento sarebbe stato notevole.

PRESIDENTE. Nel caso dell'Inpdap però c'è un problema ulteriore. Questo Istituto, infatti, prevede la cessione del quinto dello stipendio per l'erogazione di crediti finalizzati all'acquisto di una casa sul libero mercato, ma non nell'ipotesi in cui si voglia comprarla dall'ente, il che è alquanto singolare.

La questione riguarda in particolare l'Inpdap, che ha un sistema di gestione crediti in forza del quale chiunque sia iscritto all'Inpdap può richiedere un credito per acquistare una casa.

Nel caso dell'Inpdap, a mio avviso, occorre analizzare meglio la situazione.

TAMBURINI. L'Inpdap ha esteso questa possibilità a tutti i dipendenti, ma si tratta di una normativa che precede la gestione consueta.

PRESIDENTE. Quindi, per la gestione dei crediti Inpdap resta la regola consueta.

TAMBURINI. Lei ha sollevato come ultima questione un problema fondamentale: cosa faremo una volta che saranno state fatte queste vendite? Naturalmente è una problema che ci siamo posti, sul quale le possibilità sono diverse; possiamo mettere sul tavolo le varie possibilità. Una possibilità è quella di gestire in modo più efficiente possibile un patrimonio frazionato e, naturalmente, gestire un patrimonio molto frazionato costa di più - o almeno pare costare di più - di un patrimonio costituito da edifici cielo-terra. Quindi si tratterà di verificare se esistono le convenienze economiche di una gestione specializzata per un patrimonio che ha caratteristiche dense di vincoli normativi e regolamentari.

L'altra strada potrebbe essere quella di fare confluire questo patrimonio in un fondo immobiliare che lo gestisca con una progettualità specifica e basata sulla progressiva liberazione (di carattere anagrafico) degli appartamenti e sulla loro immissione sul libero mercato. Ciò potrebbe costituire le basi per una convenienza economica a gestire un pacchetto complessivo, se ad esempio il progetto sotteso a tale gestione fosse di questo tipo. Probabilmente i fondi immobiliari, opportunamente informati su questa possibilità, potrebbero essere interessati.

La terza possibilità è quella di vendere all'asta al miglior offerente. Questa è la possibilità offerta dal decreto legislativo n. 104 del 1996, la cui praticabilità sociale potrebbe essere abbastanza complessa. Però, siccome la possibilità di gestire questo patrimonio con i fondi immobiliari è contemplata nel decreto n. 104, si tratta di creare le condizioni perché i fondi si costituiscano con questo tipo di patrimonio e qui occorrerebbe una azione attenta volta a raggiungere questo obiettivo anche con quegli strumenti di convincimento nei confronti dei vari soggetti dei quali è necessario disporre se si vuole procedere in questa direzione. Tutto ciò non accadrà senza una azione di predisposizione dello strumento che attualmente non è disponibile ma che potrebbe essere costruito.

PRESIDENTE. Credo che possiamo ritenere conclusa l'audizione odierna, che è stata molto soddisfacente e ha assunto i toni della conversazione: abbiamo chiarito tutti i nostri dubbi, e molti altri li chiariremo attraverso i documenti che ci sono stati consegnati. Credo che in autunno potremmo di nuovo vederci per un aggiornamento della situazione del programma di alienazione immobiliare.

Vorrei ricordare che lei, professor Tamburini, ha detto di essere un cavaliere senza armi, ma in realtà lei è un persuasore morale e soprattutto un braccio armato potente perché il Ministro cui lei fa capo è il Ministro vigilante su questi enti e può dare disposizioni più vincolanti.

Ringrazio nuovamente il nostro ospite e dichiaro conclusa l'audizione.

*CONVOCAZIONE DELLA COMMISSIONE*

PRESIDENTE. Avverto che la Commissione tornerà a riunirsi, nella prossima settimana, in due sedute, mercoledì 26 luglio 2000 alle ore 14, con all'ordine del giorno l'audizione del Ministro del lavoro e della previdenza sociale nel quadro della procedura informativa sulle prospettive di riforma della legislazione sugli enti privatizzati di previdenza e la elezione di un Segretario, e, giovedì 27 luglio, alle ore 14, con all'ordine del giorno le comunicazioni del Presidente.

*I lavori terminano alle ore 16, 20.*