

Doc. **XVI-bis**

n. **8**

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

**RELAZIONE ANNUALE SUI BILANCI CONSUNTIVI 2003 E DI**  
**PREVISIONE 2004 DEGLI ENTI PREVIDENZIALI PUBBLICI E**  
**PRIVATI**

*Approvata nella seduta dell'8 novembre 2005*

—————  
**Trasmessa alle Presidenze il 10 novembre 2005**

*(ai sensi dell'articolo 143, comma 1, del Regolamento della Camera dei deputati)*

—————

PAGINA BIANCA

**INDICE**

	<i>Pag.</i>
RELAZIONE ANNUALE SUI BILANCI CONSUNTIVI 2003 E DI PREVISIONE 2004 DEGLI ENTI PREVIDENZIALI PUBBLICI E PRIVATI	7
ESAME DEI BILANCI DEI SINGOLI ENTI E DELLE CASSE: DATA DEI RESOCONTI STENOGRAFICI DELLE SEDUTE:	
<i>seduta di mercoledì 13 ottobre 2004:</i> Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi alla Cassa italiana di previdenza e assistenza dei geometri liberi professionisti (CPG) e alla Cassa nazionale di previdenza e assistenza per gli ingegneri ed architetti liberi professionisti (Inarcassa)	
<i>seduta di mercoledì 20 ottobre 2004:</i> Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi alla Cassa italiana di previdenza e assistenza dei geometri liberi professionisti (CPG), all'Ente di previdenza ed assistenza dei consulenti del lavoro (ENPACL) e all'Ente di previdenza dei periti industriali (EPPI)	
<i>seduta di giovedì 28 ottobre 2004:</i> Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Ente nazionale di previdenza ed assistenza a favore dei biologi (ENPAB) e all'Ente di previdenza ed assistenza dei veterinari (ENPAV)	
<i>seduta di mercoledì 10 novembre 2004:</i> Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi alla Cassa nazionale di previdenza e assistenza a favore dei dottori commercialisti (CNPADC) e alla Cassa nazionale di previdenza e assistenza a favore dei ragionieri e periti commerciali (CNPR)	
<i>seduta di giovedì 11 novembre 2004:</i> Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Ente nazionale di previdenza ed assistenza dei medici e degli odontoiatri (ENPAM) e all'Ente nazionale di previdenza ed assistenza della professione infermieristica (ENPAPI)	
<i>seduta di martedì 16 novembre 2004:</i> Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Ente nazionale di previdenza ed assistenza farmacisti (ENPAF) e all'Ente nazionale di previdenza ed assistenza per gli psicologi (ENPAP)	
<i>seduta di martedì 23 novembre 2004:</i> Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi alla Fondazione ente nazionale di assistenza per gli agenti e i rappresentanti di commercio (ENASARCO)	

*seduta di mercoledì 1° dicembre 2004:* Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi alla Cassa nazionale del notariato e alla Cassa nazionale di previdenza e assistenza forense

*seduta di martedì 21 dicembre 2004:* Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi al Fondo agenti spedizionieri corrieri (FASC) e all'Opera nazionale assistenza orfani sanitari italiani (ONAOSI)

*seduta di mercoledì 19 gennaio 2005:* Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani (INPGI) e all'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani (INPGI) – gestione separata

*seduta di martedì 25 gennaio 2005:* Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Opera nazionale assistenza orfani sanitari italiani (ONAOSI) e al Fondo agenti spedizionieri corrieri (FASC)

*seduta di mercoledì 26 gennaio 2005:* Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Ente nazionale di previdenza per gli addetti e per gli impiegati in agricoltura (ENPAIA) e all'Ente di previdenza e assistenza pluricategoriale (EPAP)

*seduta di mercoledì 9 febbraio 2005:* Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS)

*seduta di martedì 15 febbraio 2005:* Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Ente nazionale di assistenza magistrale (ENAM) e all'Ente nazionale di previdenza e assistenza per i lavoratori dello spettacolo (ENPALS)

*seduta di martedì 22 febbraio 2005:* Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Istituto di previdenza per il settore marittimo (IPSEMA) e all'Istituto posteografici (IPOST)

*seduta di martedì 1° marzo 2005:* Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Istituto di previdenza per il settore marittimo (IPSEMA)

*seduta di martedì 12 aprile 2005:* Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP)

*seduta di martedì 19 aprile 2005:* Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP) e all'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL)

*seduta di giovedì 5 maggio 2005:* Audizione del presidente e del direttore generale dell'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), avvocato Gian Paolo Sassi e dottor Vittorio Crecco, su aspetti inerenti il bilancio consuntivo 2003 e il bilancio preventivo 2004 (ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del regolamento della Camera dei deputati)

*seduta di giovedì 5 maggio 2005*: Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS)

*seduta di martedì 17 maggio 2005*: Seguito dell'audizione del presidente e del direttore generale dell'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), avvocato Gian Paolo Sassi e dottor Vittorio Crecco, su aspetti inerenti il bilancio consuntivo 2003 e il bilancio preventivo 2004 (*ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del regolamento della Camera dei deputati*)

*seduta di martedì 17 maggio 2005*: Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS)

*seduta di martedì 24 maggio 2005*: Bilancio consuntivo 2003 e bilancio preventivo 2004 relativi all'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS)

*seduta di martedì 8 novembre 2005*: Esame della relazione annuale sui bilanci consuntivi 2003 e di previsione 2004

PAGINA BIANCA

**RELAZIONE ANNUALE SUI BILANCI CONSUNTIVI 2003 E DI PREVISIONE 2004  
DEGLI ENTI PREVIDENZIALI PUBBLICI E PRIVATI APPROVATA DALLA  
COMMISSIONE**

1. PREMESSA

Concluso l'esame delle relazioni sui risultati di gestione degli Enti previdenziali per il periodo 2003, è opportuno svolgere alcune considerazioni sul lavoro finora svolto dalla Commissione.

Si ricorda anzitutto che, nell'ambito dell'esame dei risultati dell'attività degli Enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza sociale, la Commissione ha proceduto, per ognuno degli Enti sottoposti al suo controllo, all'approvazione di considerazioni conclusive sui dati del bilancio consuntivo 2003 e del preventivo 2004.

Tale attività è stata svolta nel corso di 23 sedute per un periodo complessivo di circa 12,20 ore.

In particolare, la tipologia delle considerazioni conclusive approvate è stata la seguente:

- dodici considerazioni conclusive senza osservazioni, relative a Inarcassa, CNPADC, ENPAM, ENPAPI, Cassa Notariato, Cassa Forense, ONAOSI, FASC, ENPAIA, EPAP, IPOST, IPSEMA;
- una considerazione conclusiva senza osservazioni, con riformulazione, relativa a INPGI-gestione separata;
- cinque considerazioni conclusive con osservazioni, relative a Cassa Geometri, ENPACL, EPPI, ENPAV, INAIL;
- dieci considerazioni conclusive con osservazioni e riformulazioni, relative a ENPAB, CNPR, ENPAF, ENPAP, ENASARCO, INPGI, ENAM, ENPALS, INPDAP, INPS.

Prima di entrare nel merito delle evidenze emerse nel corso delle attività di analisi e valutazione dei dati gestionali 2003, vorrei, in considerazione anche del fatto che trattasi dell'ultima relazione approvata dalla Commissione nell'attuale composizione, sottolineare un importante successo conseguito. Ci si riferisce all'essere riusciti, già dal 2002, a recuperare completamente

l'arretrato trovato alla data della Costituzione della Commissione. Tale risultato ha consentito, con riferimento alle relazioni sui consuntivi 2003, di sviluppare e seguire un "nuovo metodo di lavoro" in base al quale, dopo l'analisi dei bilanci e delle schede compilate a cura degli Enti, si è proceduto all'individuazione per ciascuno di essi di eventuali criticità che sono state oggetto di successiva verifica ed approfondimento con i vertici degli Enti stessi. Solo sulla base delle evidenze emerse dai confronti con i vertici istituzionali si è proceduto poi alla predisposizione della relazione finale. Il processo seguito è stato sicuramente più oneroso, ma ha consentito alla Commissione di conoscere "più da vicino" le problematiche degli enti e di svolgere in modo più compiuto il proprio mandato istituzionale.

Ciò premesso, sul merito delle evidenze emerse nel corso dei lavori è opportuno focalizzare i seguenti temi, meritevoli di particolare attenzione:

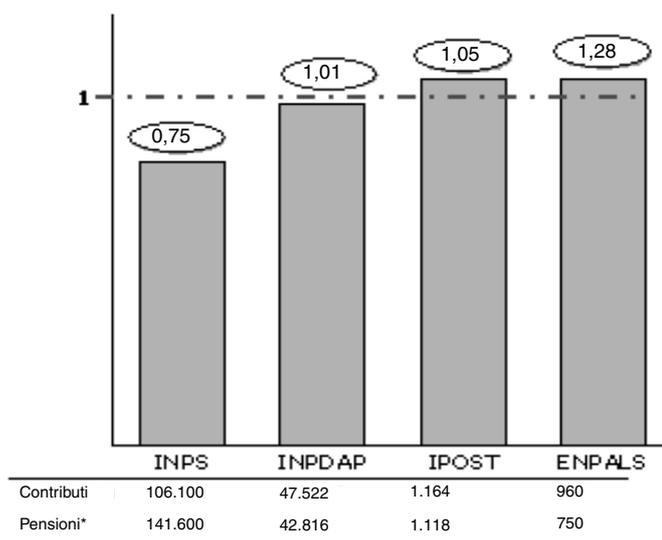
1. lo "stato di salute" della previdenza pubblica in generale;
2. il patrimonio immobiliare pubblico;
3. la gestione caratteristica nelle Casse private;
4. il patrimonio degli Enti privati:
  - 4.1. la gestione immobiliare;
  - 4.2. le attività finanziarie.

### **1. Lo "stato di salute" della previdenza pubblica in generale**

I dati 2003 confermano quanto già evidenziato in sede di analisi dei bilanci consuntivi 2002: il comparto pubblico presenta problemi di sostenibilità. In questo senso si ritiene che l'avvio del processo di riforma del sistema previdenziale sia stato assolutamente necessario, come dimostra la semplice lettura dei due principali indicatori di equilibrio delle gestioni pensionistiche: ossia il rapporto entrate contributive / spesa per prestazioni pensionistiche e il rapporto demografico (assicurati / pensionati). Con particolare riferimento all'INPS e all'INPDAP risulta in particolare necessario seguire attentamente la dinamica delle singole gestioni - essendo emerse situazioni tra loro molto eterogenee - al fine di valutarne l'impatto generale in termini di sostenibilità finanziaria nel medio e lungo periodo. In tal senso, ci si richiama anche alle considerazioni svolte nelle sedute della Commissione dedicate all'esame dei relativi bilanci.

Di seguito si riportano gli indicatori relativi alle principali gestioni pensionistiche "pubbliche", ossia le gestioni INPS, INPDAP, IPOST, ENPALS.

### L'indicatore di equilibrio contributi/pensioni – Euro Mln



\* Sono escluse le pensioni erogate per conto dello Stato

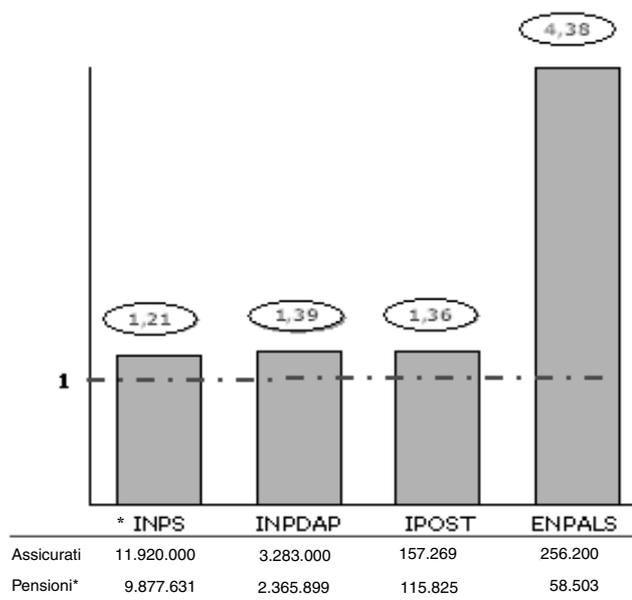
Come risulta evidente, già ad oggi i singoli Enti presentano situazioni di disequilibrio. Solo per IPOST ed ENPALS, l'indice è di poco superiore all'unità.

Pertanto, con specifico riferimento all'IPOST, il dato 2003 si inserisce in un *trend* di progressivo peggioramento, imputabile ad un'evoluzione di segno negativo della platea degli assicurati che, si ricorda, sono rappresentati da un bacino chiuso, i dipendenti delle Poste S.p.a. per i quali, negli ultimi anni, si è registrato un contenimento delle assunzioni o comunque l'Ente ha fatto spesso ricorso a formule contrattuali "flessibili" rientranti nel perimetro di competenza INPS e non IPOST. Sul punto si evidenzia come già i ricambi e le nuove assunzioni di dipendenti postali sono state effettuate attraverso contratti di lavoro interinale per circa 7.000 posizioni lavorative, i cui contributi conseguentemente affluiscono al Fondo generale obbligatorio dell'INPS.

Per quanto attiene, invece, all'ENPALS non si deve dimenticare come l'equilibrio è garantito dal fatto che il Fondo speciale per i calciatori, gli allenatori di calcio ed i professionisti sportivi, presenta, data la ancora giovane età della gestione, una forbice tra entrate contributive e spesa per prestazioni ancora molto ampia, e tale da compensare la situazione di precario equilibrio del Fondo lavoratori dello spettacolo.

Una situazione altrettanto preoccupante si ravvisa chiaramente con riguardo al rapporto demografico iscritti/pensionati: se si trascura l'ENPALS, infatti, per tutti gli altri Enti si registrano rapporti di poco superiori all'unità, che tra l'altro si inseriscono in un *trend* di progressiva riduzione di valore; causato da un aumento del numero dei pensionati superiore a quello degli iscritti.

### L'indicatore di equilibrio assicurati/pensioni



\* DATO FPLD (Fondo pensioni lavoratori dipendenti).

I dati sopra riportati evidenziano la necessità di disporre di bilanci tecnici attuariali che consentano, per singolo Istituto, una compiuta valutazione della dimensione del fenomeno, così fornendo un utile strumento decisionale per coloro i quali devono definire la “politica previdenziale”.

## 2. Il patrimonio immobiliare pubblico

Il patrimonio immobiliare degli enti pubblici è stato interessato, per la componente immobili da reddito da due operazioni di cartolarizzazione, le note operazioni SCIP 1 e SCIP 2.

In particolare, l'operazione SCIP 1 è stata realizzata - ai sensi del decreto legge n. 351 del 25 settembre 2001, convertito con modifiche nella legge 23 novembre 2001 - nel dicembre 2001 con l'emissione di 2 serie di titoli collocati sul mercato per un totale di 2.300 mln di euro e corrisposti, una volta dedotte le spese dell'operazione, dalla SCIP agli enti previdenziali a titolo di anticipo per l'acquisto degli immobili.

In ordine alle dimensioni del portafoglio, lo stesso si componeva di 27.251 unità immobiliari, per la maggior parte residenziali (il “Portafoglio POC”), con un valore di mercato pari a 3.543 mln

di euro, e di 262 unità immobiliari commerciali (il “Portafoglio PSC”) con un valore di mercato pari a 1.557 mln di euro.

Diversa la dimensione dell’operazione per i singoli Enti. Circa il 90% del valore di mercato degli immobili (“Portafoglio POC”) cartolarizzati è rappresentato da 3 Enti: INPDAP (42%), INAIL (29%) e INPDAI (18%).

Gli stessi Enti hanno un peso predominante anche per il “Portafoglio PSC”, precisamente: INPDAP (51,9%), INAIL (13,6%) e INPDAI (21,5%).

Per quanto attiene lo stato avanzamento dell’operazione SCIP 1, gli immobili trasferiti alla SCIP sono stati quasi interamente venduti ed, inoltre, le 2 serie di titoli emessi dalla società sono stati integralmente rimborsate alla prima data consentita, rispettivamente dicembre 2002 e dicembre 2003.

In merito agli impatti dell’operazione per gli Enti cedenti, la SCIP 1 ha chiaramente determinato, a livello di stato patrimoniale, la sostituzione, in luogo degli immobili presenti in portafoglio, di significative disponibilità liquide, come più in dettaglio di seguito riportato (dati in mln di euro).

Ente cedente	Initial Transfer Price	%
Enpals	28.919.504,44	1,45
Inail	481.060.997,98	24,12
Inpdai	380.939.679,16	19,10
Inpdap	894.510.189,03	44,85
Inps	155.566.989,40	7,80
Ipsema	16.155.033,51	0,81
lpost	37.296.188,48	1,87
	1.994.448.582,00	100,00

Nel più ampio programma di privatizzazione degli attivi pubblici attraverso lo strumento della cartolarizzazione, accanto all’operazione SCIP 1 si inserisce anche l’operazione SCIP 2 che è stata realizzata - ai sensi del decreto legge n. 351 del 25 settembre 2001, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 – nel 2002 con l’emissione di titoli per complessivi 6.637 mln di euro.

In ordine alle dimensioni del portafoglio, lo stesso si compone di 62.800 unità immobiliari per la maggior parte residenziali (quasi l’85%)

Per quanto riguarda il coinvolgimento degli Enti nell'operazione, il 43,3% del portafoglio complessivo è dell'INPDAP, il 29,7% dell'INPDAI ed il 16,5% dell'INAIL; gli altri enti, compreso lo Stato, partecipano con percentuali minoritarie.

In merito allo stato di avanzamento dell'operazione SCIP 2, si sono avuti dei rallentamenti da imputare alle modifiche legislative intercorse, che hanno previsto la vendita degli immobili a prezzi 2001.

Per quanto attiene, invece, gli impatti dell'operazione per gli Enti cedenti, anche la SCIP 2 ha chiaramente determinato, a livello di stato patrimoniale, la sostituzione, in luogo degli immobili presenti in portafoglio, di significative disponibilità liquide, come più in dettaglio di seguito riportato (Allegato 2, D.M. 21 novembre 2002).

Ente cedente	Initial Transfer Price	%
Stato italiano	31.149.499,03	0,47
Enpals	48.381.136,79	0,73
Inail	1.087.581.444,84	16,41
Inpdai	1.978.324.566,02	29,85
Inpdap	2.863.102.889,52	43,2
Inps	556.714.450,74	8,4
Ipsema	32.475.009,63	0,49
Ipost	29.823.988,43	0,45
	6.627.552.985,00	100

Se è indubbio il significativo incremento delle disponibilità liquide degli Enti, a seguito delle operazioni di cartolarizzazione, non vi è ad oggi altrettanta chiarezza sugli effettivi benefici che tali operazioni hanno determinato per i conti degli enti stessi.

Sul punto, la Commissione, come è stato più volte sottolineato, ritiene che si debba quanto prima procedere alla valutazione dell'impatto delle operazioni SCIP 1 e SCIP 2 sui conti degli Enti, e a tal fine si ritiene che:

- da una parte, occorra stimare le plus-minusvalenze legate al processo di dismissione;
- dall'altra, sia necessario valorizzare come si traduce il venir meno della gestione del patrimonio immobiliare da reddito sui conti economici degli Istituti, considerando sia i

proventi da locazione cui si rinuncia, sia i costi cessanti. Con riferimento a questi ultimi, è però importante che l'esercizio non si faccia a livello teorico, ma con riferimento ai costi "effettivamente" cessanti, in quanto, come abbiamo avuto modo di rilevare dall'analisi dei dati gestionali dei singoli Enti, in molte circostanze molti costi, essenzialmente quelli legati al personale, non possono essere eliminati, indipendentemente dal venir meno dell'attività.

E comunque, indipendentemente dai risultati di quest'analisi di consuntivo, in ogni caso si ritiene importante, anche in considerazione del già precario equilibrio finanziario degli Enti, individuare forme di investimento adeguate per le disponibilità liquide derivanti dal processo di cartolarizzazione, alternative rispetto all'investimento immobiliare.

### **3. La gestione caratteristica nelle Casse private**

Rispetto agli enti previdenziali privati la Commissione, nell'ambito del lavoro di analisi dei bilanci consuntivi 2003 e di previsione 2004, ha continuato a raccogliere segnali decisamente più rassicuranti di quelli rilevati dalla valutazione del comparto pubblico, senza contare che, nell'esercizio della propria autonomia, molte casse per migliorare il proprio equilibrio finanziario di medio-lungo periodo, già stanno rivisitando il proprio sistema previdenziale passando gradualmente verso un sistema di tipo contributivo. A titolo meramente esemplificativo, si citano l'Enasarco, la Cassa dei ragionieri e periti commerciali, la Cassa dei dottori commercialisti.

Per quanto attiene più specificamente al breve-medio periodo, per le Casse private la sostenibilità risulta garantita da un ancora favorevole rapporto tra contribuenti e pensioni attive: le Casse di previdenza presentano una situazione caratterizzata da un numero più o meno basso di pensionati a fronte di un elevato numero di contribuenti. Questo fenomeno è ascrivibile, principalmente, alla giovane età delle Casse che non ha ancora consentito il completarsi di un ciclo previdenziale, nonché per alcune categorie di professionisti alla continuazione della propria attività lavorativa anche oltre i limiti di età previsti per il pensionamento.

Se sicuramente dal canto loro le Casse previdenziali possono ancora godere dei benefici derivanti dalla loro più o meno giovane età, è altresì vero che le stesse presentano una criticità strutturale, rappresentata dal loro assetto giuridico-organizzativo, legato alle appartenenze ordinistiche categoriali ma del tutto estranea alle dinamiche demografiche ed attuariali del mercato del lavoro.

Proprio nella consapevolezza di tale limite, la Commissione conferma l'assoluta necessità per le singole Casse di seguire attentamente i temi legati alla riforma dell'università e dell'accesso agli Ordini nonché di predisporre ovvero aggiornare periodicamente i bilanci tecnici attuariali che devono, per essere uno strumento significativo, riferirsi ad un orizzonte temporale di almeno 40 anni.

Se quanto sopra evidenziato si riferisce in generale al sistema della previdenza privata, non bisogna dimenticare come nell'ambito delle Casse private esistano situazioni tra loro anche profondamente eterogenee, per cui non vivono tutte con eguale urgenza il problema della stabilità: in alcuni casi si sta addirittura assistendo ad un miglioramento del rapporto iscritti/pensionati a danno di famiglie contigue di professionisti (si ricorda per tutti l'esempio ragionieri/commercialisti ovvero geometri/architetti).

Vi sono poi le Casse nate di recente con il d.lgs. n. 103 del 1996 per le quali l'indice del rapporto iscritti/pensionati non è un indicatore significativo in quanto le stesse non hanno ancora provveduto ad erogare prestazioni ovvero se lo hanno fatto, si tratta di sporadici casi. Per queste casse non si prospettano, dato il loro sistema contributivo, problemi di sostenibilità quanto piuttosto criticità legate al meccanismo "esogeno" di rivalutazione dei montanti contributivi.

Per concludere, con riferimento alla gestione caratteristica delle Casse private, non si possono che ribadire le raccomandazioni svolte nei precedenti esercizi, ossia è importante focalizzare l'attenzione sui seguenti aspetti:

- occorre da parte delle casse ragionare in termini di sostenibilità di medio-lungo periodo e utilizzare il bilancio tecnico-attuariale come strumento a supporto delle politiche previdenziali;
- occorre da parte delle Istituzioni fornire un quadro di riferimento chiaro all'interno del quale gli enti possano avere tutti gli elementi per prendere le decisioni più corrette (totalizzazione, doppia tassazione,..);
- è necessario vigilare affinché vi sia un minimo di armonia nell'evoluzione dei sistemi previdenziali privati, evitando che si creino situazioni critiche per diversità di approcci troppo marcate fra le varie categorie. Tale tema acquista una valenza significativa soprattutto in considerazione della recente riforma introdotta dal decreto del Presidente della Repubblica n. 328 del 2001 che ha rotto la corrispondenza univoca tra titolo di studio e abilitazione professionale e ha introdotto un elemento di competizione - sia pur non perfetta permanendo Albi di serie A e di serie B- tra le Casse per quanto riguarda le nuove leve.

#### **4. Il patrimonio degli Enti privati**

##### **4.1 La gestione immobiliare**

All'interno del comparto degli enti privati convivono realtà, sotto il profilo del patrimonio gestito, tra loro profondamente diverse sia in termini di consistenza sia con riferimento alla composizione dello stesso.

Per quanto riguarda la composizione dei patrimoni, essenzialmente per il 2003, si confermano le evidenze 2002:

1. per ENASARCO ed ENPAM, che vantano i patrimoni, al lordo delle disponibilità liquide, più consistenti - rispettivamente 5.466 e 5.357 mln di euro - la componente immobiliare risulta essere significativa e pari nel primo caso al 55% (56% nel 2002) e nel secondo al 58% (63% nel 2002);
2. diversamente, per Cassa forense, Commercialisti, Geometri si registra una prevalenza delle attività finanziarie sugli investimenti immobiliari, tra l'altro nel 2003, anche se di poco, accentuata rispetto al corrispondente dato 2002 (l'incidenza del patrimonio immobiliare sul patrimonio complessivo è nel 2003 pari al 14% per la Cassa forense ed i Commercialisti mentre per la Cassa geometri si attesta sul 24%);
3. per gli enti, invece, di recente costituzione, che quindi dispongono di patrimoni limitati, l'investimento immobiliare non compare essendo il patrimonio interamente costituito da attività finanziarie. Rientrano in questo ambito ad esempio l'INPGI gestione separata e l'IPASVI. L'ENPAB dispone, invece, solo di un immobile adibito ad uso strumentale.

In ordine alla redditività, si sono riscontrati, nell'analisi dei dati gestionali 2003, segnali di miglioramento generalizzato. Permangono peraltro situazioni di redditività tra loro molto diverse. Limitando il confronto alla sola redditività lorda, come la tabella di seguito riportata evidenzia (sono riportati gli enti per i quali sono state fornite le schede integrative), si passa da una redditività di circa il 5,60% per INARCASSA e Commercialisti a una redditività di circa il 3,50% per ENASARCO.

Ente	Patrimonio immobiliare da reddito 2003				
	% Abitativi	% Commerciale	% Altro	Totale patrimonio da reddito	Redditività lorda
ENASARCO	80,5%	18,5%	1,0%	2.955,60	3,58%
ENPAM	43,8%	56,2%	0,0%	3.044,54	5,06%
FORENSE				361,10	5,17%
INARCASSA	15,0%	59,1%	25,9%	551,50	5,60%
COMMERCIALISTI	14,5%	66,9%	18,6%	194,60	5,64%
GEOMETRI				323,20	4,80%
NOTARIATO	49,7%	50,3%	0,0%	494,40	4,39%
INPGI	69,6%	30,4%	0,0%	646,70	3,80%
ENPAIA	45,3%	54,7%	0,0%	358,00	5,39%
RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI	55,2%	41,8%	3,0%	285,77	4,86%
ENPAF	77,2%	22,8%	0,0%	240,30	5,06%
FASC	36,8%	63,2%	0,0%	138,50	3,90%
ONAOI				0,00	
ENPACL	10,2%	36,3%	53,5%	81,40	4,08%
EPPI	0,0%	100,0%	0,0%	78,20	3,30%
EPAP				0,00	
ENPAP				0,00	
ENPAV	14,4%	85,6%	0,0%	8,17	4,18%
ENPAB				0,00	
INPGI - Gestione separata				0,00	
IPASVI				0,00	
TOTALE				9.762	

Con riferimento alla gestione immobiliare degli enti privati, la Commissione conferma le necessità che gli Enti:

- gestiscano il loro patrimonio in maniera "attiva", ossia tenendo conto dell'evoluzione del mercato. Sotto tale profilo è necessario che gli Enti rivedano i loro processi interni di gestione dei portafogli, procedendo ad una periodica loro valutazione finalizzata alla verifica sull'opportunità di una loro eventuale dismissione, anche alla luce della redditività garantita e degli interventi manutentivi previsti. In altri termini gli Enti devono attuare una seria politica di selezione degli immobili, alienando quelli scarsamente redditizi o addirittura "passivi", non senza tener conto però dell'andamento del mercato
- valutino, nella gestione del patrimonio, soluzioni sinergiche (come già sostenuto nella relazione del precedente anno), che permettano anche di aumentare il loro potere contrattuale verso un mercato di operatori immobiliari che non sembrano garantire prestazioni soddisfacenti. Si ritiene, infatti, che vi siano spazi di miglioramento nell'attività di gestione. L'Adepp sotto questo profilo potrebbe essere la sede più adatta

per verificare tra gli Enti soluzioni innovative di gestione anche congiunta da parte di più Enti che potrebbero a tal fine costituire con *partner* specializzati veicoli societari ad *hoc*.

## 5.2 Le attività finanziarie

In ordine alle attività finanziarie, nell'ambito dei patrimoni delle Casse questa componente sta acquisendo sempre maggiore importanza, registrandosi incrementi significativi di consistenza anche tra il 2002 ed il 2003 (nella tabella sono riportati gli Enti per i quali sono state fornite le schede integrative).

Ente	Attività finanziarie 2002 (mln euro)	Attività finanziarie 2003 (mln euro)	Variazione attività finanziarie 2003 vs. 2002
ENASARCO	2.423,0	2.450,40	1,1%
ENPAM	1.840,3	2.233,25	21,4%
FORENSE	2.302,4	2.434,40	5,7%
INARCASSA	1.584,4	1.869,10	18,0%
COMMERCIALISTI	1.112,2	1.270,30	14,2%
GEOMETRI	759,7	814,00	7,1%
NOTARIATO	453,3	514,40	13,5%
INPGI	303,8	343,40	13,0%
ENPAIA	446,0	n.d.	
RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI	443,6	458,68	3,4%
ENPAF	213,0	302,00	41,8%
FASC	180,7	245,30	35,7%
ONAOISI	272,1	280,80	3,2%
ENPACL	204,1	232,80	14,1%
EPPI	130,0	149,60	15,1%
EPAP	131,3	n.d.	n.d.
ENPAP	123,1	163,50	32,8%
ENPAV	98,3	116,40	18,4%
ENPAB	70,5	90,60	28,5%
INPGI - Gestione separata	51,8	68,20	31,7%
IPASVI	33,7	50,20	49,0%
TOTALE	13.177,3	14.087,3	6,9%

Proprio alla luce di tale evidenza, si ritiene che gli Enti debbano:

- considerare nelle loro politiche di investimento la natura delle somme investite, ossia non bisogna dimenticare che trattasi di contributi con i quali gli Enti stessi devono garantire l'erogazione delle pensioni future;

- investire su una opportuna *asset allocation* strategica, con un profilo di “rischio coerente”. In merito, i dati 2003 evidenziano che gli Enti privati continuano a mantenere dei profili di rischio elevati, con percentuali elevate nel loro portafoglio della componente azionaria, dei *corporate bond* e di “altri investimenti” in cui sono ricomprese le gestioni patrimoniali e i fondi.

Queste raccomandazioni si inseriscono in un contesto di totale autonomia degli Enti nella gestione dei propri patrimoni, gestione che ad oggi avviene in assenza di qualsiasi tipo di quadro di riferimento e con un livello di controllo relativamente limitato (l'unico soggetto che analizza la composizione del portafoglio mobiliare delle Casse è la Commissione, la quale dispone peraltro di strumenti di analisi necessariamente limitati).

Sul punto, ci si interroga sul perché per il primo pilastro siano state previste forme di controllo meno incisive e penetranti di quelle disposte per la previdenza complementare (con la preventiva definizione di un *asset allocation* di massima cui i Fondi devono attenersi nella gestione del patrimonio e con l'istituzione di un'autorità *ad hoc*, la COVIP).

Probabilmente, anche in considerazione della delicatezza della gestione del patrimonio mobiliare, sarebbe opportuno ridefinire opportunamente l'intero sistema di controllo delle Casse private, eventualmente anche alla stregua del modello COVIP di vigilanza sulla previdenza complementare.