

# **COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO**

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

—————

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

42° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MARTEDÌ 22 SETTEMBRE 1999

—————

**Presidenza del Presidente senatore Michele DE LUCA**

—————

**I N D I C E**

**Audizione dei Presidenti dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (Inpdap), dell'Istituto nazionale della previdenza sociale (Inps), dell'Istituto nazionale di previdenza per i dirigenti di aziende industriali (Inpdai) e dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (Inail) sulle dimissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

DE LUCA Michele, <i>Presidente</i> . Pag. 3, 7, 22 e <i>passim</i>	<i>FAMILIARI, presidente Inpdap</i> . Pag. 6, 7, 21 e <i>passim</i>
NAPOLI Roberto ( <i>UDR</i> ) . . . . . 14	<i>PACI, presidente Inps</i> . . . . . 10, 23, 28
CANGEMI Luca ( <i>RC-PRO</i> ) . . . . . 20, 28	<i>BUFALINI, presidente Inpdai</i> . . . . . 15, 26
DUILIO Lino ( <i>PDU</i> ) . . . . . 19, 21	<i>BILLIA, presidente Inail</i> . . . . . 13, 14, 22 e <i>passim</i>

*Intervengono il Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (Inpdap), dottor Rocco Familiari, accompagnato dalla dottoressa Giuseppina Santiapichi; il Presidente dell'Istituto nazionale della previdenza sociale (Inps), professor Massimo Paci, accompagnato dal dottor Edoardo Senes e dal dottor Francesco Vari; il Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza per i dirigenti di aziende industriali (Inpdai), ingegner Maurizio Bufalini; il Presidente dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (Inail), dottor Gianni Billia, accompagnato dal dottor Marco Stancati.*

*I lavori hanno inizio alle ore 14,10.*

#### *SULLA PUBBLICITÀ DEI LAVORI*

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

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

**Audizione dei Presidenti dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (Inpdap), dell'Istituto nazionale della previdenza sociale (Inps), dell'Istituto nazionale di previdenza per i dirigenti di aziende industriali (Inpdai) e dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (Inail) sulle dimissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca oggi l'audizione dei Presidenti dell'Inpdap, dell'Inps, dell'Inpdai e dell'Inail, ai quali porgo il mio benvenuto. Ricordo che le audizioni che stiamo svolgendo derivano dalla circostanza che il ministro del lavoro e della previdenza sociale, senatore professor Cesare Salvi, dopo aver emanato la nota circolare del 26 agosto, successivamente integrata, in tema di dimissioni, ha chiesto alla Commissione di essere ascoltato. Dopo lo svolgimento di tale audizione si è posta l'esigenza, da parte della Commissione stessa, di approfondire il tema e abbiamo convenuto di procedere all'audizione dei Presidenti degli enti previdenziali che sono proprietari della quasi totalità degli immobili (mi pare che la percentuale sia attorno al 96 per cento).

Preciso che l'audizione di tali Presidenti, come tutte le audizioni, è volta ad acquisire elementi di verità e che la Commissione non è un luogo dove si possa esercitare alcun potere. Pertanto è chiaro che i presidenti sono qui per rappresentare tutti i fatti rilevanti che riguardano il proprio ente, quale che sia l'organo che li ha posti in essere. In altri termini, qui non si tratta di scegliere chi possa essere più rappresentativo tra consiglio di amministrazione e Civ, ma di convocare i rappresentanti degli enti per conoscere da loro tutti i dati rilevanti in relazione al tema che oggi ci occupa.

La circolare Salvi del 26 agosto – come è noto – rappresenta una doverosa attuazione di una disciplina legislativa in parte anche remota, perché risale al 1995. Pertanto esula dalla circolare ogni contributo di creatività: è solo un atto doveroso che inspiegabilmente ha creato reazioni forse un pò al di sopra delle righe.

Ai Presidenti degli enti chiediamo di informarci su quanto hanno fatto anche prima dell'emanazione di tale circolare per dar luogo alle dismissioni, il cui obbligo non nasce dalla circolare, bensì dalla riforma pensionistica, dalle norme attuative e dalle successive modifiche.

Sarà interessante sapere quali sono le attività svolte in relazione al programma ordinario e anche al programma straordinario, non tanto per una informazione generica, bensì per verificare se da quelle esperienze si possono attingere elementi utili allo scopo di orientare le scelte del Ministro ed eventualmente gli indirizzi della Commissione sul tema. Vorremmo, in via preliminare, anche sapere se, per avventura, sia già stato identificato quel 25 per cento che rappresenta la prima *tranche* delle dismissioni, secondo la circolare Salvi, e gli immobili che non presentano alcuno dei problemi che riguardano le dismissioni e che comunque non siano riconducibili a quelli con caratteristiche di pregio, temporaneamente esclusi dalle dismissioni stesse.

I problemi sorti in relazione alle dismissioni – lo ricordo perché resti agli atti e possa rappresentare una guida per la odierna audizione e per quelle future – si raggruppano in due nodi fondamentali. Il primo attiene al rapporto tra dismissione del patrimonio immobiliare degli enti e mercato sotto i diversi profili dell'attitudine di questa dismissione a creare turbative del mercato oppure, all'opposto, dell'eventualità che il mercato, in qualche maniera, non accetti questa offerta imponente proveniente dalle dismissioni. Sempre sul piano del rapporto col mercato, più parti hanno paventato il pericolo di una svendita degli immobili in dipendenza di prezzi eventualmente non adeguati. La risposta principale a questo primo ordine di problemi può essere fornita attraverso l'informazione, che noi chiediamo preliminarmente ai presidenti, se per avventura questo 25 per cento di immobili possa essere con molta probabilità acquistato dagli inquilini, perché questo risolverebbe molti dei problemi prospettati. Trattandosi di acquirenti che non accedono al mercato generale degli immobili ed eventualmente acquistano solo la casa che occupano, escludendo le case dei «vip» o le case di pregio, in relazione a molti immobili non si pongono problemi di altro tipo.

Il secondo nodo problematico – come è a tutti noto – è il rischio di agevolare ancora, nell'acquisto, chi è già stato privilegiato nella locazione degli immobili. Domando allora ai presidenti se e quante siano le ipotesi di esclusione legittima dalla prelazione. Il decreto legislativo n. 104 del 1996 prevede che siano esclusi coloro che abbiano avuto un'assegnazione di cui sia stata accertata la illegittimità. Mi rendo conto che si tratta di un criterio scarsamente selettivo, però deve essere posto in evidenza che, quando il privilegio non assurge a illegittimità, diventa un fatto moralmente riprovevole dal punto di vista sociale, ma difficilmente reprimibile in altra maniera. Vorrei sapere, ancora, se esiste una selezione fondata sulla morosità e in che misura questa selezione possa operare.

Il problema vero, probabilmente, è però quello relativo al prezzo. Su tale aspetto vi chiedo di fornirci tutte le indicazioni importanti, nel caso in cui dovessimo arrivare a dare un indirizzo utile allo svolgimento dell'operazione. Intanto, vorrei sapere da ciascuno qual è il metodo di determinazione del prezzo che viene seguito, se si utilizzano risorse umane interne ed esterne, quali controlli vengono eseguiti e se siano stati fissati principi per rendere uniformi i criteri di valutazione, ivi compresa la possibilità di stabilire sinergie tra gli enti. Penso infatti sia opportuno che un solo organo stabilisca i valori.

Nel merito, poi, fa discutere l'abbattimento del 30 per cento del prezzo di mercato, che si rappresenta come corrispondente a quello adottato per gli immobili occupati dagli inquilini. Tuttavia, nel caso concreto, con riferimento al singolo immobile, l'abbattimento del 30 per cento può risultare eccessivo, in particolare con riferimento agli immobili di pregio.

Vorrei conoscere anche lo stato della ricognizione sugli immobili in generale e sul loro valore. Purtroppo, di molti enti conosciamo soltanto i valori catastali e quelli di bilancio; pochi enti hanno determinato – per quanto ci risulta – il loro valore di mercato. Inoltre, vorrei sapere se sono stati identificati gli immobili di pregio, di cui è stata momentaneamente accantonata la vendita, e se si sia già pensato a criteri certi per la determinazione del prezzo con riferimento a questa categoria.

Mi sembra doveroso, vista la reticenza della circolare su questo punto, approfondire altresì la questione della destinazione dei proventi. L'idea della destinazione ai fondi pensione suscita a dir poco qualche perplessità. Non si comprende quali fondi pensione potrebbero essere finanziati attraverso denaro che si ricava dalla vendita di immobili di proprietà dell'ente.

Sul piano del metodo, vorrei sapere come si è svolta o come intendete svolgere la vostra concertazione: in sostanza, vorrei ricevere informazioni sui rapporti tra gli enti e gli inquilini, gli enti locali (al fine di evitare turbative del mercato), l'Osservatorio ed il Ministero. In tal modo potremmo avere una conoscenza compiuta di tutto quello che si verifica in vostra presenza e questo ci consentirà di esprimere una valutazione consapevole.

Infine, vorrei che vi soffermaste sul rapporto con la Commissione. Il Ministro ha espresso l'avviso che la Commissione sia innanzitutto il luogo

della trasparenza degli atti che vengono compiuti. Pertanto, vi invito a farci pervenire ogni informazione utile in ordine alla procedura di dismissione in corso. Certamente, la Commissione continuerà ad esercitare il consueto controllo sull'attività degli enti (a dicembre dovremmo licenziare la relazione, che riguarderà ovviamente anche queste dismissioni) e sulla operatività della normativa previdenziale, non solo primaria, ma anche secondaria, che governa le dismissioni immobiliari. Tra l'altro, il Ministro, chiedendo di essere audito dalla Commissione, non soltanto ha voluto trovare un luogo parlamentare per rendere trasparente l'operazione, ma ha chiesto anche un nostro coinvolgimento, perché possiamo eventualmente indicare i correttivi da apportare alle regole che governano la procedura delle dismissioni.

A tale proposito, vorrei porvi un'ultima domanda, se volete provocatoria: pensate che per intervenire in questo settore sia davvero indispensabile una riforma legislativa, per la cui attuazione è necessario un certo tempo, oppure immaginate che sia possibile risolvere i problemi – che non mancano – in base all'ordinamento vigente?

Rinnovo il saluto ed il benvenuto della Commissione ai presidenti degli enti, i quali svolgeranno ora le loro relazioni introduttive.

*FAMILIARI.* Signor Presidente, ringrazio la Commissione per averci offerto questa occasione, che ci consentirà senz'altro di contribuire a fare maggiore chiarezza su alcune questioni. Peraltro, non capisco chi altri, oltre ai Presidenti degli enti pubblici previdenziali, avrebbe potuto informare la Commissione sull'andamento della situazione che riguarda gli immobili (mi sto riferendo ad una sua affermazione iniziale).

Vorrei ricordare che il primo atto di indirizzo del Civ dell'Inpdap, adottato proprio nella seduta di insediamento, ha riguardato la vendita degli immobili. In quell'occasione, ho ringraziato il presidente del Civ per la definizione di questo indirizzo. C'è quindi una perfetta sincronia e sinergia tra gli organi di indirizzo e controllo e quelli di gestione.

Nel rispondere alle numerose domande che ci ha posto, signor Presidente, seguirò l'ordine con cui le ha formulate. Vorrei ricordare che già nel marzo 1998, quindi molto prima dell'emanazione della circolare del ministro Salvi, l'Inpdap ha avviato la pubblicizzazione dell'operazione di dismissione a mezzo stampa e mediante affissioni di bandi nei vari condomini, in seguito alle quali sono già state manifestate più di 20.000 propensioni all'acquisto. Questo è un dato importante – e credo che sia comune anche agli altri enti –, perché consente di procedere rapidamente, anticipando un pò i tempi. Infatti, in base alla rilevazione della «massima» propensione all'acquisto, è possibile individuare quella quota del 25 per cento che rappresenta la prima *tranche* di dismissioni immobiliari, secondo un criterio che a noi sembra l'unico ammissibile, perché è oggettivo e consente di superare alcune difficoltà che altrimenti interverrebbero nei casi concreti di vendita. Quindi noi abbiamo scelto gli immobili per i quali è già stata espressa una propensione all'acquisto che varia all'incirca tra il 75 ed il 100 per cento.

Naturalmente, il discorso degli immobili di pregio, che vanno esclusi da questa prima operazione di vendita, costituisce un problema. Infatti, come sapete, l'identificazione di questi immobili è fatta secondo parametri oggettivi, ma anche in base ad un parametro che può subire delle variazioni. L'identificazione dei centri storici, ad esempio, è un criterio abbastanza oggettivo, che si basa su quella operata dai comuni, mentre il quarto parametro che viene indicato nella circolare Salvi è riferito al valore degli immobili e sta già creando qualche problema. Domani si terrà una riunione tecnica presso l'Osservatorio e in quella sede proporremo l'esame di alcuni casi concreti. Ad esempio, non ci sembra che gli immobili situati nel quartiere Portuense di Roma, il cui valore accertato è di 2.200.000 lire al metro quadro, possano essere definiti di pregio. Ritengo pertanto che il numero di questi immobili, i parametri ed i criteri identificativi debbano essere messi a punto, insieme con l'Osservatorio, in maniera molto accurata.

Questa operazione ha una grande importanza per gli enti e per il paese. La mia opinione personale è che si sia enfatizzata però la parte meno importante di tale operazione. Non dimentichiamo che già da tempo sarebbe dovuto partire il programma straordinario, che avrebbe garantito, nelle intenzioni del legislatore, un'entrata di 3.000 miliardi, ma ciò non è avvenuto. Invece, per una serie di motivi, si è enfatizzato, ripeto, un aspetto a mio avviso poco interessante. Mi riferisco alla cosiddetta presenza dei «vip». Ho già detto al ministro Salvi che proporrei per il premio Nobel il giurista in grado di formulare una definizione giuridicamente sostenibile di «vip», ai fini dell'esclusione dalle vendite. È chiaro che in questo momento viene enfatizzato tale aspetto, però vorrei accantonarlo: a mio avviso è un problema di secondaria importanza.

PRESIDENTE. L'individuazione della prima *tranche* del 25 per cento non presenta problemi?

FAMILIARI. A questo punto l'identificazione degli immobili è avvenuta sulla base di criteri che consentono effettivamente la vendita. Naturalmente, se il numero di immobili che viene definito di pregio si allarga a dismisura, si pongono dei problemi. Per l'Inpdap il 25 per cento vuol dire 15.000 appartamenti e dunque, se il numero di quelli di pregio si dilata, rischiamo di dover coinvolgere immobili per i quali c'è una minore propensione all'acquisto. Non credo però che si darà luogo ad una sorta di svendita. Vorrei ribadire che gli enti hanno tutto l'interesse a ricavare il massimo possibile da queste vendite, naturalmente nell'ambito delle disposizioni vigenti.

L'Inpdap ha affidato l'incarico della valutazione all'Ute. Questa scelta è stata operata dal consiglio di amministrazione in essere precedentemente alla mia nomina, ritenendo che un organo esterno potesse dare una valutazione oggettiva; tra l'altro, tale scelta è stata accettata dal sindacato degli inquilini. Non avevamo alternative, perché la commissione di congruità di cui l'Inpdap dispone non effettua valutazioni, bensì stabilisce

la congruità dei contratti già stipulati. Per fare effettuare le valutazioni bisognerebbe modificarne la composizione inserendo, tra l'altro, esponenti dell'Ute; in tal caso, complicheremmo la situazione, perché, in caso di disaccordo sulle valutazioni, è previsto il ricorso in ultima istanza all'Ute. Quindi la scelta effettuata dal Consiglio di amministrazione a mio parere è quella che può creare meno problemi.

L'Ute ha già effettuato a Roma la valutazione di immobili per un valore di circa 600 miliardi. Ha costituito anche le commissioni provinciali, per cui sono cominciate le valutazioni anche nel resto d'Italia. Entro l'anno per Roma avremo una valutazione per circa 1.600 miliardi di valore di immobili. Si tratta, quindi, di un'operazione abbastanza imponente. Vorrei ricordare che nel piano straordinario, quello ancora fermo, l'Inpdap è presente per una quota di 1.900 miliardi.

La strada che stiamo seguendo, ovviamente all'interno della circolare Salvi, è quella di far salve le iniziative già assunte e quindi le propensioni all'acquisto già acquisite, che consideriamo definite: manderemo una lettera individuale ai 20.000 soggetti che non hanno manifestato la loro propensione all'acquisto. Contemporaneamente manderemo una lettera con la valutazione effettiva per quanto concerne gli immobili già valutati.

Si sono costituite delle cooperative di inquilini (perché il modello di vendita privilegia la vendita in blocco) attraverso organismi istituzionali del mondo cooperativo. Noi vorremmo privilegiare una strada molto pratica, nel senso che abbiamo scelto immobili per cui è stata espressa un'ampia propensione all'acquisto e sono già state costituite le cooperative, per testare sul terreno l'effettiva possibilità di procedere a queste vendite. Infatti c'è un'infinità di problemi, anche secondari e di poco rilievo, che possono però bloccare una procedura abbastanza complessa.

Faccio un esempio per tutti: il caso dell'ultrasessantacinquenne che non voglia acquistare l'appartamento. Si potrebbe vendere la nuda proprietà e conservare l'usufrutto, che però non sarebbe chiaro poi in capo a chi rimarrebbe. Probabilmente occorrerà emanare una norma in proposito, perché allo stato attuale della legislazione l'usufrutto rimarrebbe in capo all'ente, e questo non avrebbe senso. Se noi vendiamo in blocco un complesso, un eventuale usufrutto dovrebbe rimanere in capo alla cooperativa che lo ha acquistato, altrimenti l'ente rimarrebbe titolare magari del solo diritto di usufrutto su un solo appartamento in un complesso immobiliare.

Esiste poi il problema dei portieri. Il ministro Salvi nella sua direttiva, con molta sensibilità, ha inserito un passaggio che consente agli Enti di farsi carico di questo problema, che può costituire il granellino che blocca l'ingranaggio; perché il portiere può acquistare l'appartamento a condizione di lasciare la portineria, però ovviamente ha bisogno di un posto di lavoro. Naturalmente su questo aspetto il sindacato è molto sensibile.

Per quanto riguarda il concetto di privilegio o di illegittimità, è chiaro che gli Enti devono prestare la massima attenzione alla rigorosa applicazione delle norme vigenti. Quindi tutto quel che riguarda l'incompatibilità

o l'impossibilità di acquistare un immobile deve essere valutato con estrema attenzione. Invece il problema delle morosità può essere valutato in positivo, nel senso che una delle condizioni per l'acquisto è che vengano sanate tutte le morosità e uno dei vantaggi che sicuramente gli Enti avranno sarà quello che nella vendita in blocco riusciranno a recuperare annosi crediti per morosità di affitti o di oneri condominiali.

Come dicevo, il prezzo verrà fissato dall'Ute e le prime valutazioni che abbiamo ottenuto da questo ufficio sono perfettamente in linea con i prezzi di mercato. Quindi lo sconto del 30 per cento per gli appartamenti occupati non pregiudica la bontà dell'operazione in senso lato.

Le sinergie tra gli Enti sono garantite dall'Osservatorio, che ha già chiesto le valutazioni di ogni Ente perché – soprattutto se vengono utilizzati organismi diversi per queste valutazioni – non deve accadere che nello stesso quartiere due complessi contigui abbiano una valutazione differente. L'Osservatorio si è fatto carico di questa armonizzazione.

Gli Enti hanno iscritto a bilancio gli immobili secondo i valori catastali o quelli di acquisto. L'Inpdap ha già avviato un'operazione parallela non finalizzata alla vendita, che è la nomina dell'*advisor* Deloitte & Touche, definita il mese scorso, per la valutazione del patrimonio e per la messa a punto di un sistema di gestione affidato a società esterne che garantisca il massimo profitto con i costi più contenuti.

Tra le iniziative dell'Ente, vorrei ricordare brevemente quella del conferimento di 900 miliardi ad un fondo immobiliare gestito da una società a cui partecipa il Mediocredito centrale (tra poco entrerà in questa società anche un terzo socio). Questa è un'altra operazione di dismissione di una parte del patrimonio attraverso uno strumento più sofisticato come il conferimento ad un fondo.

Il Sottosegretario per il tesoro, professor Giarda, con il quale ho parlato qualche settimana fa, mi diceva che Bruxelles non considerava questo conferimento come un'entrata e quindi avevano perso interesse alla vicenda. Però ho spiegato al professor Giarda che noi alieniamo la proprietà di questi immobili, ricevendone il corrispettivo valore; a mio parere si tratta di un'entrata: noi non conferiamo gli immobili ad un fondo rimanendo titolari delle quote, bensì conferiamo gli immobili dietro pagamento, e il fondo segue poi la sua strada. L'equivoco nasceva proprio dal fatto che sembrava che noi avessimo conferito gli immobili rimanendo titolari delle quote.

Due domande importanti riguardano la destinazione dei proventi e l'eventuale necessità di una riforma. Sulla destinazione dei proventi ho più volte dato atto al ministro Salvi di aver dimostrato grande coraggio e sensibilità. Questi immobili sono stati acquistati dagli Enti nella loro storia, quando i fondi erano a capitalizzazione, quindi sono immobili acquistati con i contributi e servivano a garanzia del pagamento delle prestazioni. Oggi che vengono dismessi, questa può essere considerata una risorsa inaspettata e secondo me la destinazione da parte dell'Inpdap al fondo integrativo dei dipendenti pubblici è quella naturale per questi proventi eccezionali, mentre qualsiasi altra destinazione sarebbe inopportuna

e inutile; si tratterebbe solo di un'operazione di cassa, che poi lascerebbe il tempo che trova. Come sappiamo, invece, la dote di 200 miliardi che il Governo è riuscito a trovare per il Fondo di previdenza dei pubblici dipendenti, è assolutamente incongrua, tant'è vero che si è dovuto ricorrere al sistema del contributo virtuale.

A mio parere, la destinazione di questi proventi al Fondo integrativo per i pubblici dipendenti risolve una serie di problemi e, tra l'altro, è ineccepibile, perché si tratta di immobili acquistati nel tempo con i soldi dei contribuenti più anziani, che ora verrebbero utilizzati per la previdenza integrativa dei giovani. Quindi è un trasferimento intergenerazionale, questa volta al rovescio: si dice sempre che i giovani pagano le pensioni degli anziani; in questo caso avverrebbe il contrario.

Sulla riforma degli organi, vorrei sottolineare che mi sembra incongruo che ogni due anni si voglia attuare una riforma della normativa. Ho l'impressione che molte volte si trascuri il fatto che gli strumenti legislativi possono essere adattati e fatti funzionare meglio, anche senza bisogno di procedere ogni volta a riforme radicali: se c'è chiarezza sui rispettivi compiti e se gli ambiti di competenza sono definiti con estremo rigore, ma anche con grande spirito di collaborazione, la normativa vigente può funzionare adeguatamente. Comunque si possono fare le ipotesi più disparate su questo argomento e ognuno di noi potrebbe avere in mente un modello ideale. Posso solo dire, proprio per l'esperienza di dirigente più che di presidente, che gli strumenti legislativi vanno adattati e interpretati correttamente, e poi possono funzionare.

*PACI.* Signor Presidente, vorrei cominciare soffermandomi proprio sull'ultimo punto del suo intervento, riguardante il rapporto degli Enti con la Commissione; vorrei infatti assicurare che il nostro Istituto è senz'altro disponibile a collaborare e a fornire – non soltanto oggi, ma anche in futuro – tutte le informazioni utili, per aiutare questa Commissione a svolgere il suo ruolo di «luogo della trasparenza».

Come l'Inpdap, anche l'Inps in passato – prima ancora che io ne diventassi presidente – ha manifestato, con delibere sul piano degli indirizzi del Consiglio di amministrazione e soprattutto del Civ, l'orientamento ad ottemperare all'obbligo stabilito dalla legge di dismettere il patrimonio immobiliare. Quindi abbiamo salutato con grande favore la circolare del ministro Salvi, che dovrebbe effettivamente accelerare – come tutti vorremmo – il processo di dismissione, rimasto invece bloccato per la parte relativa al programma straordinario.

Descriverò ora cosa abbiamo fatto in passato. Innanzitutto, l'Istituto ha contribuito alla formazione del programma straordinario, conferendo ad esso immobili per un valore catastale di 258 miliardi. Sul piano delle iniziative specifiche dell'Istituto, vorrei ricordare che nel luglio di quest'anno, dopo una serie piuttosto lunga di discussioni e di incontri, il consiglio di amministrazione ha deliberato la dismissione di un pacchetto di immobili marginali (del valore di 111 miliardi circa, di valore catastale),

costituito da circa 40 immobili e 50 terreni rurali. Questa è stata la nostra attività diretta.

Già nella primavera del 1998, inoltre, avevamo effettuato presso gli inquilini delle nostre unità abitative, un'indagine sulla propensione all'acquisto, conseguendo una percentuale del 76 per cento di risposte favorevoli. Consiglierei di considerare con una certa cautela queste cifre relative alla propensione all'acquisto. Infatti, rispondendo ad un questionario, gli inquilini hanno fornito un'indicazione di massima. Può darsi infatti che, di fronte ad un'offerta di vendita circostanziata, puntuale, con l'indicazione di un prezzo di vendita preciso - che magari non è quello atteso -, questa propensione sia più bassa.

Stiamo quindi procedendo in modo da avere una lista di unità immobiliari da dismettere nettamente più ampia, andando ben oltre il 25 per cento del patrimonio immobiliare perché, nel caso in cui vi fosse una quota di inquilini che rifiutasse l'acquisto per determinati immobili, potremmo accantonare questi ultimi e passare ad un immobile selezionato come successivo nella lista.

Per identificare la prima *tranche* del 25 per cento, abbiamo innanzitutto eliminato - come si richiede nella circolare - gli immobili di pregio. Il pacchetto di immobili non di pregio è stato poi definito sulla base di alcuni criteri: zona censuaria e categoria catastale, stato generale di conservazione dello stabile (come accertato dal nostro ramo tecnico), consistenza della superficie in metri quadri delle singole unità immobiliari, ubicazione e livello di piano nell'ambito dello stabile per quanto riguarda la singola unità abitativa.

Naturalmente, si tratta di una prima indicazione, che servirà anche per identificare i prezzi di mercato delle unità non di pregio e che verrà sottoposta comunque alla commissione di congruità. Quindi, per la definizione del prezzo di vendita non ricorriamo direttamente all'Ute, ma ci serviamo del nostro ramo tecnico edilizio, cioè dei nostri tecnici, e poi facciamo riferimento alla commissione di congruità esterna.

In questo modo, pensiamo di poter procedere alla dismissione di un parco di 1.494 unità immobiliari, che abbiamo già identificato, pari al 25,2 per cento del totale (circa 5.900 unità immobiliari), per un valore catastale di circa 200 miliardi. Per queste 1.494 unità immobiliari è già stato registrato un indice di propensione all'acquisto tra il 75 ed il 100 per cento.

Tornando alla questione della definizione del prezzo, è vero che ogni ente sta procedendo un pò a proprio modo, però occorre garantire dei criteri di omogeneità. A tal fine, facciamo affidamento sull'Osservatorio e sul suo ruolo; ci auguriamo che in quella sede si provvederà ad omogeneizzare i meccanismi ed i criteri in base ai quali determinare il prezzo di vendita, per evitare pericoli di svendita.

Quello della morosità per noi è invece un problema minore perché abbiamo una percentuale molto bassa di morosità, circa il 6 per cento, che riguarda prevalentemente gli immobili affittati ad amministrazioni pubbliche.

Noi abbiamo piuttosto un problema specifico. Molti dei nostri immobili, a differenza di altri enti, sono ad uso misto. In questo primo *stock* del 25 per cento di unità immobiliari, abbiamo cercato di evitare al massimo gli immobili ad uso misto e questo ha creato alcune questioni. A seguito di quel che paventavo poc'anzi, cioè di una propensione che poi si riveli meno alta di quella stimata in un primo momento, il che costringerebbe a «scorrere» nella lista degli immobili da vendere, ci imbatteremmo in immobili ad uso non esclusivamente abitativo, bensì promiscuo. Abbiamo comunque effettuato una classificazione di immobili ad uso esclusivamente abitativo e ad uso promiscuo, con l'indicazione della propensione all'acquisto degli inquilini.

Certo vorremmo avere un chiarimento su come procedere nell'eventualità che ad un certo punto, all'interno di questo *stock* del 25 per cento, dovessimo procedere alla vendita di immobili con esercizi commerciali o che abbiano altre finalizzazioni non strettamente abitative. Il concetto di vendita in blocco nella circolare è adoperato supponendo che si tratti solo di edifici ad uso abitativo. Come dobbiamo comportarci nel caso in cui siano presenti esercizi commerciali?

Sulla destinazione dei proventi, sono d'accordo con quanto diceva il presidente e amico Familiari: si tratta quasi di un'operazione di solidarietà intergenerazionale, cioè restituire alla generazione successiva quanto quella precedente ha risparmiato investendo in immobili. La destinazione alla previdenza integrativa va sicuramente in questa direzione.

Non sono sicuro che, stanti le attuali normative che riguardano la previdenza integrativa, questo significhi aiutare i giovani. Ho l'impressione che i fondi pensione che si stanno creando oggi possono essere costituiti dai lavoratori adulti, mentre sono proprio i lavoratori discontinui, parasubordinati e con situazioni lavorative meno precise, cioè i giovani, che oggi, anche dal punto di vista legale, sono tagliati fuori dalla possibilità di far parte dei fondi integrativi.

Non voglio deviare dal discorso. Mi rendo conto che il problema è molto più pressante per i dipendenti pubblici, mentre nel settore privato, se procede l'ipotesi di utilizzo del trattamento di fine rapporto, una parte consistente della previdenza integrativa dei dipendenti privati dovrebbe trovare risorse. È proprio qui allora che potrebbero trovare destinazione i proventi, con una finalizzazione ancora più precisa. Ripeto che esiste una fascia di giovani e di lavoratori che vive periodi di disoccupazione e che a mio avviso non può usare il Tfr e non ha la possibilità di accedere alla previdenza integrativa.

Per esempio, quando in Svezia è stato istituito il sistema di previdenza complementare, lo Stato ha dato vita ad un fondo di previdenza complementare pubblica, a favore dei disoccupati o dei lavoratori con carriera discontinua che, avendo poche risorse, non potessero mettere in piedi un loro fondo di previdenza complementare.

Come Ente che cura la previdenza dei lavoratori dipendenti privati adesso stiamo osservando cosa succede; e se risultasse che, come ci auguriamo, il problema della previdenza integrativa potrebbe essere risolto con

le risorse provenienti dal Tfr, allora i proventi che provenissero da queste vendite potrebbero comunque essere indirizzati ad un fondo a capitalizzazione che possa essere destinato, in uno spirito di solidarietà intergenerazionale, ma anche intercategoriale, proprio a tutelare quella parte di lavoratori che non è in grado comunque di alimentare una previdenza integrativa e di utilizzare per questo scopo il Tfr.

Mi sembra che per ora siamo in una fase molto iniziale, quindi queste mie osservazioni vanno considerate come puramente indicative: ci sarà modo di approfondire e discutere questo punto nei prossimi mesi.

Anche la mia opinione sulla riforma legislativa coincide con quella del presidente Familiari. Ho l'impressione che si tratti più che altro di applicare la legge esistente più che di introdurre nuove norme. Addirittura il blocco che c'è stato in questi anni nella possibilità di dismettere il patrimonio immobiliare degli enti previdenziali forse è legato all'eccessiva legislazione, ad una giungla di norme che ha portato alla presentazione di svariati ricorsi che hanno inceppato i meccanismi di vendita. Noi cerchiamo di utilizzare e di applicare gli strumenti legislativi esistenti, a partire dal decreto legislativo n. 104 del 1996, che su molti punti è assai preciso.

*BILLIA.* Signor Presidente, come gli altri colleghi ritengo di dover ringraziare la Commissione, perché, di fatto, dall'opinione pubblica questa operazione di vendita – grazie ad alcuni *media* – viene vista con grossa diffidenza; noi abbiamo invece bisogno di sedi formali nelle quali garantire trasparenza e – mi si consenta – anche un pò di capacità. Infatti, la convinzione che l'ente pubblico non sia trasparente e non sia capace di vendere costituisce una realtà virtuale negativa. Ritengo invece che gli enti pubblici siano in grado di condurre l'operazione di dismissione, anche se le procedure previste possono essere migliorate.

Giudico molto importante questo incontro, ma anche quel che lei ha detto, cioè che la Commissione seguirà attentamente lo sviluppo di questa operazione, la cui portata viene valutata attorno ai 50.000 miliardi, cioè più del doppio della privatizzazione dell'Enel.

La Commissione ha chiesto un giudizio sulla fattibilità dell'operazione. Esprimo un parere positivo. L'Inail partecipa alla prima *tranche* di dismissione straordinaria per circa 700 miliardi, di cui circa 460 costituiti da immobili di pregio e dunque appetibili da parte del mercato. Mi pare che anche altri Enti abbiano inserito immobili di pregio nel piano e dunque non mi pare una vendita finta, bensì vera.

Per quanto riguarda la vendita di immobili prevista dalla circolare Salvi, l'Inail ha effettuato un'indagine per verificare la propensione all'acquisto da parte degli inquilini, indagine che ha prodotto risultati positivi. Io sono più ottimista dell'amico Paci, perché su 11.000 risposte positive, rispetto alle 15.000 lettere inviate (ma ne stanno pervenendo altre), ben 2.700 sono di dipendenti Inail. Questo fatto ci pone in una posizione diversa dagli altri Enti; infatti, circa 3.000 dei 16.000 immobili residenziali sono abitati appunto da dipendenti Inail, che, nella maggior parte dei casi,

non occupano immobili di pregio. Tra l'altro, il Consiglio di amministrazione, non solo su richiesta dei sindacati, ma anche di propria iniziativa e su proposta del direttore generale, ha elevato il mutuo concesso ai dipendenti da 100 a 200 milioni. In questo momento, quindi, i dipendenti Inail hanno la possibilità di accedere a mutui interni fino a 200 milioni, e ciò, a mio avviso, rende fattibile la gestione dell'operazione dal punto di vista della dimensione e del consenso.

I criteri per l'identificazione degli immobili di pregio dovranno essere definiti in modo omogeneo fra gli Enti, per cui l'Osservatorio dovrà svolgere necessariamente una funzione di collegamento. Indipendentemente dall'opinione dei vari Enti, infatti, si deve stabilire con certezza se gli immobili ubicati in un determinato quartiere sono di pregio o meno.

Per quanto riguarda la stima, l'Inail si avvale di una commissione di congruità, composta da un rappresentante dell'Ute, due rappresentanti del Consiglio superiore dei lavori pubblici (un presidente di sezione ed un dirigente), un professionista esterno ed un professore universitario. La procedura è estremamente rapida (sia gli uffici sia la commissione esprimono la loro valutazione) e garantisce la massima trasparenza, grazie all'intreccio esistente fra Ute e Consiglio superiore dei lavori pubblici. La commissione di congruità si è impegnata a terminare la prima *tranche* dei lavori entro il mese di ottobre, quindi possiamo garantire il raggiungimento di questo primo obiettivo. Vorrei approfittare di questa occasione per rilevare che i componenti delle commissioni di congruità, che sono professionisti di un certo livello, sono retribuiti in modo ridicolo (circa 30-40.000 lire a seduta). Poiché, al di là dell'impegno temporale, si richiede una responsabilità professionale ben precisa, interverremo in sede di consiglio di amministrazione per modificare queste retribuzioni in modo più adeguato (certamente non con cifre iperboliche).

NAPOLI Roberto. Il momento è delicato!

*BILLIA.* Non c'è dubbio, però è delicato anche rispetto all'obiettivo che vogliamo raggiungere. Quindi, ritengo che dovremmo rivedere queste retribuzioni in modo equo; certamente, non applicheremo le tariffe professionali (forse è questo il timore). Tuttavia, vorrei ricordare che, quando in un altro ente si è dovuto procedere alla formazione di una nuova commissione di congruità, è stato molto difficile trovare persone che si assumessero queste responsabilità «in nome della patria»!

NAPOLI Roberto. Purché non leghiate il compenso al valore degli immobili!

*BILLIA.* Assolutamente no, lo garantisco; però non è neanche ammissibile un compenso di 30.000 lire a seduta.

Per quanto riguarda il problema di come utilizzare questi fondi, mi limiterò ad affermare (e ritengo che su questo punto anche gli altri Presidenti siano d'accordo) che i fondi derivanti dall'operazione non dovranno

essere destinati alla Tesoreria dello Stato. Tra l'altro, signor Presidente, vorrei sottolineare che l'Inail ha una giacenza di quasi 7.000 miliardi ad interesse zero e che il mancato interesse sui depositi in Tesoreria costituisce un'ulteriore tassa per i contribuenti. Ho già sottoposto questo problema al sottosegretario Giarda, perché esiste una confusione nella gestione dei fondi che va affrontata. Si può discutere sull'importo, ma se c'è una giacenza attiva di quasi 7.000 miliardi ad interesse zero, allora mi sembra che esista un problema.

Inoltre, ritengo che anche l'Inail sarà capace di investire questi fondi, che nascono da un concetto di capitalizzazione ben preciso. Infatti, oltre all'avvio dei fondi integrativi, abbiamo previsto di utilizzare le somme attive di cui disponiamo al fine di ottenere un abbattimento del costo del denaro per le aziende che fanno investimenti nella sicurezza del lavoro, ed abbiamo preparato piani per realizzare, d'accordo con il Ministero della sanità, centri per la riabilitazione. Queste somme quindi possono essere bene utilizzate per la missione dell'Ente, per la prevenzione e per la riduzione della piaga degli infortuni (purtroppo questo è uno dei punti critici del nostro paese in ambito europeo), che si attua non soltanto incentivando e rafforzando la figura dell'ispettore, ma anche programmando un'azione di investimenti, di formazione, di addestramento tale da innalzare il livello dei processi produttivi, che sono a basso livello e quindi ad alto rischio.

Non ho altre osservazioni da fare, quindi, per il resto, concordo con la linea positiva espressa dai miei colleghi.

*BUFALINI.* Signor Presidente, innanzitutto desidero ringraziare la Commissione per avermi invitato a partecipare, insieme agli altri Presidenti qui presenti, ai suoi lavori. Ricordo che il patrimonio dell'Inpdai grosso modo è pari al 20 per cento di quello di tutti gli enti previdenziali. Questo patrimonio è stato costituito dagli anni '50 fino al 1992, sulla base non solo delle norme statutarie dell'Ente, ma anche della legge n. 153 del 30 aprile 1967 (che prevedeva proprio l'investimento immobiliare da parte degli enti pubblici previdenziali), a copertura della riserva tecnica prevista a garanzia delle prestazioni pensionistiche (articolo 3, comma 2, della legge n. 44 del 1973).

Questo patrimonio ha un valore catastale pari a 6.000 miliardi circa ed un valore di bilancio, che è stato rivalutato alla fine del 1994 (e quindi sotto certi aspetti è molto prossimo al valore di mercato), pari a circa 7.900 miliardi. Dal momento che il valore storico di acquisto è stato di 1.700 miliardi, possiamo concludere che c'è stato un vantaggio nella rivalutazione che il patrimonio ha avuto nel corso degli anni.

Il patrimonio immobiliare è costituito da 660 immobili, di cui 647 edifici (pari a 2.500 milioni di metri quadri) locati a terzi. Di questi, 531 edifici sono ad uso totalmente o prevalentemente residenziale, anche secondo le rilevazioni effettuate dall'Osservatorio sul patrimonio immobiliare. Ci sono poi due edifici strumentali adibiti ad uso diretto (ospitano infatti le sedi dell'ente). L'Inpdai, attualmente, ha un organico effettivo di 435 persone, a fronte di una dotazione organica prevista di 453 unità;

il personale è ripartito nelle sedi di proprietà a Roma. Poi vi sono 11 terreni agricoli, che consistono in aree edificabili, per i quali abbiamo avviato l'*iter* per procedere alla vendita.

Le unità abitative attualmente locate sono 23.140, cioè il 95 per cento del totale. L'80 per cento degli immobili è ubicato nel comune di Roma, mentre il resto è distribuito tra Milano, Torino, Napoli, Firenze, Genova e altre località minori.

È importante considerare il taglio dimensionale di questi alloggi di tipo residenziale, pari a 24.443 unità. Queste sono così articolate: 1.541 unità, cioè il 6 per cento del totale, sono fino a 45 metri quadri; 10.000 unità tra 45 a 70 metri quadri; 7.000 unità tra 70 e 90 metri quadri; 3.000 unità tra 90 e 110 metri quadri; 1.827 unità oltre i 110 metri quadrati. Dunque l'80 per cento degli immobili ha una superficie al di sotto di 90 metri quadri e solo il 7 per cento ha una dimensione superiore ai 110 metri quadrati. Il valore catastale di queste unità locate di tipo residenziale è di circa 4.600 miliardi, mentre il valore di bilancio è di circa 5.900 miliardi.

Devo fare una osservazione sulla locazione di queste unità abitative. L'assegnazione oggi avviene secondo la normativa stabilita dalla circolare del Ministero del lavoro n. 1034 del 1997. Da quell'epoca l'assegnazione avviene mediante asta per gli immobili cosiddetti di pregio e secondo criteri definiti dal Ministero per gli altri appartamenti. Però la locazione è soggetta ad una serie di vincoli che hanno condizionato nel tempo in termini negativi la redditività del patrimonio immobiliare.

Infatti, in base alla normativa vigente, le unità immobiliari degli enti pubblici previdenziali rese disponibili devono essere locate per il 50 per cento a favore degli sfrattati e per il 15 per cento alle forze dell'ordine. Inoltre i canoni devono essere concertati con le organizzazioni sindacali degli inquilini tenendo in particolare evidenza la funzione assistenziale del patrimonio immobiliare; per cui in definitiva si realizzano di fatto canoni inferiori ai livelli di mercato.

Va inoltre sottolineato che, per tali immobili, l'imposta comunale viene applicata al livello più elevato. In proposito gli Enti previdenziali hanno interessato i maggiori comuni affinché venisse deliberata una riduzione dell'aliquota Ici, peraltro prevista dalla legge, ma finora non hanno avuto alcuna risposta positiva.

Il bilancio 1998 dell'Inpdai evidenzia che i canoni di affitto del patrimonio immobiliare ammontavano a 144 miliardi, cioè circa il 3 per cento del valore catastale. A fronte di tali canoni, le spese di gestione, che sono contenute al massimo (e questo incide sullo stato di manutenzione dei nostri edifici), sono state pari a 107 miliardi, cioè circa il 2,3 per cento del valore catastale. Quindi il margine è stato di 37 miliardi, che diventa negativo se si tiene conto che, tra Irpeg e Ici, le tasse sono state di 64 miliardi.

Vi è l'assoluta necessità da parte degli Enti di procedere alla vendita del patrimonio immobiliare, perché in queste condizioni, malgrado ogni

efficienza e ogni attenzione da parte dell'amministrazione, non è possibile ottenere un rendimento positivo adeguato.

Per quanto riguarda il programma straordinario di dismissione, l'Inpdai, d'accordo con il Ministero del lavoro e della previdenza sociale e con l'Osservatorio, ha inserito in esso 54 edifici, di cui 9 totalmente o prevalentemente ad uso residenziale. Di questi ultimi, 4 sono ubicati nel centro storico, 2 hanno caratteristiche di pregio, 3 hanno valore di mercato superiore alla media comunale secondo i criteri di stima dell'Osservatorio. Quindi il valore catastale del complesso degli immobili inseriti nel programma straordinario è di 601.948 milioni.

Rispetto a tale programma, ancora non avviato, l'INPDAI è riuscito ad esperire un'asta a Roma con esito positivo per 23 miliardi di un *residence*, la cui vendita si sta concludendo, mentre a Milano stiamo per concludere la vendita di un edificio tuttora sfitto per circa 4,6 miliardi.

Per il programma ordinario di dismissioni, in attuazione delle disposizioni, l'INPDAI ha previsto, d'intesa con l'Osservatorio, una gara per la scelta di un *advisor* da affiancare agli uffici tecnici dell'Ente nella redazione dei programmi generali di dismissioni immobiliari. La gara è stata esperita nella forma di appalto-concorso, si è conclusa nei giorni scorsi ed è stata aggiudicata ad un raggruppamento temporaneo di impresa, capeggiato dalla Deloitte & Touche, che si è impegnato a contribuire alla redazione del programma generale di dismissioni entro 6 mesi dal conferimento dell'incarico, previsto per il corrente mese.

Si è poi preso atto con soddisfazione delle direttive emanate dal Ministero del lavoro e della previdenza sociale con le circolari del 26 e del 31 agosto. Sulla base di tali direttive, l'Inpdai ha recensito che il totale degli immobili ad uso totalmente o prevalentemente residenziale che potrebbero rientrare nel programma ordinario, con l'esclusione degli immobili compresi nel programma straordinario, è di 522 edifici, di cui 109 con valore di mercato superiore alla media comunale, secondo i criteri di stima stabiliti dall'Osservatorio. Di questi 109, 33 sono ubicati in area centrale (di cui 10 con strutture di pregio e 1 vincolato). Di tali immobili, mentre per quelli ubicati nel centro storico o che hanno strutture di pregio non esiste alcun dubbio sulla loro appartenenza alla cosiddetta categoria di pregio, per i rimanenti, che sono non meno di 65, l'attuale qualificazione di pregio, che peraltro dovrà essere concertata anche con le organizzazioni sindacali a termini di legge, potrebbe essere discutibile.

A Roma per esempio si è considerato un valore di soglia del 35 per cento, che potrebbe non essere adeguato: dovrebbe forse essere aumentato. Non possiamo non rilevare che a Roma mantenere il valore di soglia a 3.500.000 lire al metro quadro potrebbe determinare – come dicevano anche i colleghi Paci e Familiari – l'esclusione dalla prima fase di vendita di un consistente numero di edifici per i quali peraltro si è già manifestata in questo momento un'alta propensione all'acquisto da parte degli inquilini.

Credo sia auspicabile che l'Osservatorio, unitamente agli Enti, compia un riesame di tale valore in modo da soddisfare le aspettative dell'inquilinato, anche perché – per quanto ci riguarda – il restante patrimonio

immobiliare è costituito – come ho detto prima – per oltre il 50 per cento da abitazioni di qualità medio-modesta, locate per lo più a sfrattati e per le quali non è possibile ottenere una propensione all'acquisto.

Comunque l'INPDAI ha messo a punto le modalità operative per l'attuazione della direttiva del Ministro del lavoro e le ha comunicate allo stesso con lettera in data 10 settembre. Invieremo entro il 26 ottobre, limite stabilito dal Ministro, una lettera di intenti a tutto l'inquilinato, con l'eccezione dei conduttori degli immobili che, speriamo nei prossimi giorni, definiremo di pregio, d'intesa con l'Osservatorio, ed escludendo quegli edifici che sono compresi nel programma straordinario di dismissioni, che ci auguriamo possa essere avviato al più presto. Questa lettera è volta a verificare la propensione all'acquisto. Però, tenuto conto dei ristretti margini di tempo, che non consentono al nostro ente una valutazione puntuale dei singoli alloggi, nella lettera verrà specificato e dichiarato che il prezzo di vendita per ciascuna unità immobiliare è indicativo, desunto cioè dai valori medi per zona pubblicati dall'Osservatorio immobiliare del Ministero delle finanze. Quindi, in questa lettera, si fornirà una prima indicazione del prezzo di vendita, che dovrebbe essere sufficiente per ricevere indicazioni sulla propensione all'acquisto.

Acquisita la risposta dell'inquilinato nei 60 giorni successivi (dal 26 ottobre al 26 dicembre 1999), nei mesi seguenti – e comunque entro il 26 maggio 2000 – sarà valutata la propensione all'acquisto per ogni unità immobiliare o edificio e sarà effettuata la stima puntuale degli immobili interessati all'alienazione da parte degli uffici tecnici dell'ente, con il supporto dell'*advisor*. Questa stima sarà poi convalidata dalla commissione di congruità dell'ente stesso, secondo le disposizioni indicate dalla circolare ministeriale. Gli inquilini avranno poi la possibilità di ricorrere all'Ute, se la nostra valutazione non fosse ritenuta adeguata.

Tra il 26 marzo e il 26 maggio 2000, si invierà la comunicazione definitiva ai conduttori propensi all'acquisto, con l'indicazione degli aspetti economici, finanziari e procedurali di vendita, cui dovrà far seguito, nei successivi 60 giorni, la risposta definitiva del conduttore stesso.

Per quanto riguarda gli aspetti finanziari, e in particolare la ricerca del mutuo favorevole all'inquilino, ci auguriamo che venga promossa un'azione congiunta tra il Ministero del lavoro e l'Osservatorio per stipulare una convenzione con il sistema bancario, onde fissare condizioni uguali per tutti gli Enti. Questi due elementi (condizioni uguali e criteri uniformi di definizione degli immobili di pregio) sono essenziali perché si ottenga un buon risultato.

Per quanto riguarda l'utilizzazione dei proventi delle dismissioni, ritengo che il ricavato dell'alienazione del patrimonio immobiliare – che, come ho detto, è stato costituito nel tempo con la funzione di riserva tecnica a garanzia delle prestazioni istituzionali – dovrebbe essere utilizzato per il pagamento delle prestazioni previdenziali, cioè delle nostre pensioni. Infatti, come è noto, negli ultimi bilanci l'Inpdai presenta un disavanzo economico, che è stato determinato principalmente dal ridursi del rapporto tra contribuenti attivi e pensionati, ormai prossimo all'unità. Su questo fe-

no meno ha inciso anche l'altissima percentuale di pensioni di anzianità anticipate, che attualmente rappresentano circa l'86 per cento delle nostre liquidazioni. La pensione di anzianità costituisce, tuttora, per i dirigenti il vero ammortizzatore sociale di fronte alla fuoriuscita dal posto di lavoro. Le modifiche delle pensioni di anzianità, con eventuale accelerazione del processo introdotto con la riforma Dini, dovrebbero essere contestuali ad una revisione degli ammortizzatori sociali, almeno per la classe dirigente.

È opportuno ricordare che l'Inpdai non ha accesso alla Tesoreria centrale e non ha usufruito di contributi da parte dello Stato, ma anzi, in base all'articolo 25 della legge n. 41 del 1986 e nonostante la sua situazione di disavanzo, provvede annualmente al versamento di un contributo di solidarietà all'Ago, che nell'arco degli ultimi 13 anni ha raggiunto globalmente la cifra di 710 miliardi. Inoltre, all'Ente è stato imposto il prestito forzoso, che ha raggiunto nel quinquennio la cifra di 2.637 miliardi, e ciò ha portato ad una perdita di rendimento complessivo di circa 180 miliardi.

L'Inpdai è stato penalizzato inoltre dal tardivo adeguamento dell'aliquota contributiva rispetto al sistema generale. Ciò ha portato ad una perdita di circa 1.700 miliardi, tra mancati introiti e mancata redditività.

Le prestazioni erogate dall'Ente, pur armonizzate con quelle dell'Ago, sono ancora condizionate dalla persistenza di un tetto contributivo e pensionistico, che provoca una riduzione dell'ammontare dei contributi; l'eliminazione del tetto porterebbe un incremento dei contributi di circa 300 miliardi, a fronte di una spesa di circa 8 miliardi. I rendimenti a scolare determinano un tasso di sostituzione delle pensioni Inpdai sull'ultima retribuzione che si attesta sullo 0,37 per cento, nettamente inferiore alla media nazionale ed europea (in questi due casi, infatti, i tassi sono pari, rispettivamente, a 0,77 per cento e 0,57 per cento).

Per concludere, confermo che l'Istituto potrà in essere tutte le attività necessarie per rispettare i tempi previsti dalla circolare Salvi e per procedere alla dismissione del patrimonio immobiliare in modo coerente e concertato con gli altri Enti.

**PRESIDENTE.** I Commissari che intendono porre quesiti ai Presidenti degli enti hanno ora facoltà di parlare.

**DUILIO.** Signor Presidente, vorrei porre alcune domande, che rischiano di essere un pò tecniche e magari scontano anche una conoscenza non approfondita della materia da parte del sottoscritto.

Credo che un'implicazione importante di questa materia sia quella di assicurare una certa equità di trattamento nei riguardi dei soggetti che poi interverranno nell'acquisto. Pertanto, vorrei soffermarmi sulla questione degli immobili di pregio, in particolare per chiedervi come vi state orientando rispetto agli immobili situati nei centri storici. In sostanza, vorrei sapere se considerate scontata l'assimilazione dell'immobile di pregio all'immobile ubicato nel centro storico, cioè se un edificio, anche se degradato, è valutato come un immobile di pregio solo per il fatto di essere dislocato all'interno del centro storico, ovvero se, in questi casi, si preveda

una modalità diversa di attribuzione, come l'asta pubblica, piuttosto che l'eliminazione dell'abbattimento del 30 per cento del prezzo di mercato.

Anche la seconda domanda riguarda la questione dell'individuazione degli immobili di pregio. Vorrei sapere, infatti, se i risultati della ricognizione del patrimonio immobiliare condotta sulla base della circolare del 1992 del Ministro del lavoro, Cristofori, debbano essere rivisti ai sensi della circolare del 1997, e quindi si debba procedere ad una nuova complessiva catalogazione, oppure se l'ultima circolare fissa solo i criteri per procedere ad un censimento di quei casi che non rientrano nella precedente classificazione.

Inoltre, vorrei sapere se esiste del contenzioso relativamente alla precedente classificazione e, in caso affermativo, come si procede con riferimento a questa ricognizione, non solo per il fatto in sé, ma anche perché le quote che gli enti definiranno si riferiscono ad un patrimonio complessivo di una certa consistenza anche in relazione allo scioglimento dei nodi di cui parlavamo poc'anzi.

CANGEMI. È stata molto interessante la riflessione che ci è stata proposta dal professor Paci e dall'ingegner Bufalini sulla possibilità che non sia così scontata l'alta propensione all'acquisto. Credo che dovremmo soffermarci su questo aspetto, che viene indicato come uno degli elementi fondamentali, uno dei punti di forza di questa manovra e che certamente ha ripercussioni non secondarie.

Vorrei porre adesso alcune questioni più specifiche: sinora, in riferimento alla circolare Salvi e più complessivamente alla partita delle vendite, abbiamo parlato esclusivamente di alloggi residenziali. Dai dati di cui dispongo - e vorrei sapere se corrispondono a verità - emerge che solamente il 62 per cento della superficie edificata di proprietà degli enti è concretamente utilizzato per edilizia residenziale, cioè a scopo abitativo, invece il 38 per cento del patrimonio - quindi una fetta consistente - è utilizzata per scopi non abitativi.

La mia parte politica, insieme ad altre, nel 1997, ha presentato un ordine del giorno, accolto dal Governo, che invitava a privilegiare nella vendita appunto la parte di patrimonio destinata ad uso non abitativo. Vi chiedo una riflessione su questo e di confermare quanto a noi risulta, cioè che è proprio tale parte del patrimonio quella meno redditizia per gli enti. Ciò avviene per un complesso di ragioni che conoscete meglio di me; una è emersa anche nei vostri interventi, cioè il fatto che le amministrazioni pubbliche non sono particolarmente solerti nell'adempiere ai propri doveri. Comunque ci sono altre ragioni che attengono ai rapporti non solo con gli enti pubblici, ma anche con i privati. Non solo sarebbe oggettivamente da preferire, anche rispetto alle conseguenze sul mercato degli affitti, la priorità della vendita di questa parte di patrimonio, ma la possibilità di disfarsi appunto della parte del patrimonio che è meno redditizia costituirebbe un interesse dell'Ente.

Voglio rivolgere infine un'ulteriore richiesta di approfondimento. Abbiamo già parlato del patrimonio utilizzato per scopi non residenziali, ma

più complessivamente, è vero che, rispetto ai risultati già non soddisfacenti di una gestione diretta da parte degli Enti del patrimonio abitativo, da quando ci si è affidati alle società di gestione vi è stata una diminuzione dei ricavi da parte degli Enti, nonostante un aumento degli affitti pagati? Questo è un altro elemento di valutazione che mi interessa verificare.

DUILIO. Vorrei integrare il mio intervento precedente con una domanda che, per la verità, volevo rivolgere al Ministro del lavoro e della previdenza sociale, ma non ho avuto il tempo di farlo.

Chiedo ai Presidenti degli enti il loro orientamento interpretativo della norma inserita nel disegno di legge che prevede l'abbattimento del 30 per cento del prezzo di vendita nel caso in cui gli appartamenti siano occupati. Siccome si parla di gestione con criteri aziendali e manageriali, mi sembra sinceramente – forse sconto un'amnesia sulla norma di riferimento – un po' curioso che nel momento in cui l'alloggio è abitato da chi lo compra si invochi la norma che prevede l'abbattimento del 30 per cento del prezzo dell'appartamento perché occupato. Penso che la *ratio* della norma a cui si fa riferimento risieda nel fatto che un terzo soggetto che voglia acquistare un alloggio occupato si trova di fronte a problemi non indifferenti per avere la piena disponibilità dell'alloggio e di conseguenza questo implica razionalmente un abbattimento del prezzo.

Porrò tale domanda al Ministro, comunque chiedo ora ai Presidenti degli enti il loro avviso riguardo a questa norma che, secondo me, sarebbe poco razionale applicare a tutti e in tutti i casi.

*FAMILIARI.* Non c'è dubbio che nel momento in cui lo Stato affronta la vendita di un patrimonio consistente deve trovare un sistema per rendere l'operazione allettante. L'onorevole Duilio ha colto nel segno, nel senso che garantire uno sconto del 30 per cento anche all'inquilino che occupa l'appartamento rappresenta un'acrobazia interpretativa, però è l'unico modo, in una situazione riguardante decine di migliaia di appartamenti, per tentare una vendita in blocco. Tanto più che l'interesse precipuo degli Enti è di liberarsi di tutti gli immobili nel loro complesso e non di vendere il singolo appartamento.

La sua osservazione mi fa venire in mente che, visto che occorrerà affrontare il problema degli immobili di pregio, forse tra le tante ipotesi che possono essere avanzate per rendere meno privilegiato chi – come giustamente ricordava all'inizio il presidente De Luca – è già stato favorito nell'assegnazione, ci sarebbe quella di ridurre lo sconto del 30 per cento per tali immobili. Ciò per rendere meno aberrante quella che ho definito un'acrobazia interpretativa.

La ragione dello sconto è basata sulla circostanza che, se volessimo immettere gli immobili occupati sul mercato, gli acquirenti pagherebbero, grosso modo, il 30 per cento in meno. Siccome gli inquilini hanno la prelazione, allora è giusto che godano di questo sconto.

Il presidente Bufalini ha avanzato un'ipotesi di vendita all'asta degli immobili di pregio, sulla quale avanzo qualche dubbio, perché soggetti terzi potrebbero influire negativamente sui prezzi. L'ingegner Bufalini ha detto che nel piano straordinario rientrano immobili di pregio, tuttavia secondo me occorrerebbe estrapolarli subito perché tale piano prevede una vendita in blocco degli immobili in questione, con il rischio di non ottenere il giusto prezzo. Come diceva il professor Billia, siccome lavoriamo anche sulla base dell'enfatizzazione dei *media*, occorre affrontare tale aspetto, tanto più in un caso come quello nel quale la percentuale di tali immobili è relevantissima: su 700 complessi, mi pare che 470 siano di pregio.

L'Inpdap possiede 43.000 immobili residenziali e 7.000 adibiti ad uso commerciale; probabilmente in quest'ultima cifra rientrano anche gli immobili strumentali. Nel piano straordinario abbiamo inserito immobili per un valore di realizzo di 1.900 miliardi, mentre il valore effettivo sarebbe molto superiore. Vorrei ricordare che per realizzare complessivamente i 3.000 miliardi gli enti hanno conferito immobili per 6.000 miliardi; ecco perché dicevo che secondo me è urgente sottrarre al piano gli immobili di pregio. Infatti quella vendita era stata definita straordinaria, mentre ora sono passati vari anni e di straordinarietà non si potrebbe più parlare, laddove lo è di più quella che stiamo tentando di effettuare con gli inquilini.

Per quanto riguarda la mancata puntualità nei pagamenti da parte delle amministrazioni pubbliche, citata dal professor Paci, dovuta a motivi di bilancio, devo però evidenziare che, prima o dopo, il pagamento comunque viene effettuato.

Abbiamo un enorme numero di cause per accatastamento. Si può dire che non ci sia inquilino che non abbia promosso un'azione giudiziaria per modificare l'accatastamento. Tuttavia, al momento della vendita questo contenzioso dovrà essere eliminato (abbiamo già affrontato tale questione con le associazioni degli inquilini e con le cooperative), anche perché gli uffici tecnici erariali stanno esprimendo la loro valutazione sulla base di una serie di parametri; dal momento che i valori riscontrati sono abbastanza omogenei con quelli di mercato, a nostro parere non c'è più motivo di tenere in piedi questo contenzioso. Comunque, alle cooperative che si sono fatte avanti per acquistare in blocco i complessi abbiamo già posto questa condizione: devono sanare gli arretrati nelle morosità e rinunciare al contenzioso per gli accatastamenti.

*BILLIA.* Vorrei citare qualche dato. Innanzitutto, l'83 per cento del patrimonio dell'INAIL è rappresentato da immobili ad uso abitativo e soltanto il 17 per cento da immobili a destinazione diversa (uffici e negozi).

PRESIDENTE. Ma comunque sono esclusi i beni strumentali?

*BILLIA.* Certo, stiamo parlando di immobili a reddito. L'ammontare complessivo per quanto riguarda l'INAIL è di 8.100 miliardi, di cui 3.000

miliardi per gli immobili commerciali e per gli uffici e 5.000 miliardi per gli immobili ad uso abitativo.

Ritengo si debba distinguere tra immobili di pregio e immobili non di pregio, indipendentemente dal fatto che possa trattarsi di un edificio mal-messo in cattivo stato o situato in una zona degradata. In questi casi, ovviamente, il prezzo base d'asta sarà più basso. Ma sono due aspetti diversi. La qualificazione di immobile di pregio è strategica, quindi deve essere ben definita.

Anche per la riduzione del 30 per cento del prezzo di mercato occorre distinguere. A mio avviso, per gli immobili di pregio si può procedere con un'asta, considerando che l'inquilino comunque ha l'opzione.

PRESIDENTE. L'asta e l'opzione come si conciliano?

*BILLIA*. Per l'asta c'è una prelazione.

*PACI*. Con l'asta si fissa il prezzo e poi l'inquilino può avere la priorità su qualsiasi altro acquirente.

PRESIDENTE. Quindi l'asta serve per definire il prezzo?

*BILLIA*. È evidente, questa è la linea da seguire. Per esempio, anche l'ENI vende una quantità di immobili di Metanopoli (per un valore di 2.000 miliardi) con la tecnica che abbiamo ora descritto; faccio questo esempio perché anche altri Enti vendono il loro patrimonio immobiliare, non siamo l'ombelico del mondo.

È evidente che, se con la prima *tranche* vendiamo tutti gli immobili di pregio a Roma, rischiamo di far crollare i prezzi. Per questo motivo si deve intervenire con procedure che assicurino la trasparenza, come l'asta, e con intelligenza, predisponendo dei piani di assorbimento in funzione del mercato, altrimenti la vendita burocratica significherà regalare un'altra volta gli appartamenti di pregio. Penso sia questa la strategia da seguire, cioè «giocare» bene in termini territoriali sugli immobili di pregio.

Per quanto riguarda gli immobili non di pregio, ritengo congruo l'abbattimento del 30 per cento del prezzo, che corrisponde alla riduzione media applicata, per gli appartamenti occupati, dagli intermediari e dai privati. Inoltre non dimentichiamo che il nostro obiettivo è quello di «vendere tutto» e che solo incentivando al massimo gli acquirenti possiamo realizzarlo.

*PACI*. Credo che tutti gli Enti previdenziali si siano ormai orientati ad escludere gli immobili ubicati nel centro storico in quanto immobili di pregio, almeno per la prima *tranche* del 25 per cento. Si è deciso, infatti, che uno dei criteri più semplici da seguire sia quello di prendere in considerazione le diverse zone.

Resta il fatto che c'è ancora una fase operativa in corso. Mi consta che già domani si terrà una riunione per approfondire il concetto di immo-

bili di pregio. Successivamente, si dovrà affrontare il problema di compiere un'analisi dettagliata per verificare le situazioni reali degli immobili, la condizione di deterioramento e così via. Quindi, oggi operiamo in un momento più semplice per quanto riguarda la definizione delle due classi relative agli immobili, di pregio o no. Dopo che avremo venduto questa prima *tranche* del 25 per cento, sarà necessario definire con maggiore precisione le classificazioni degli immobili.

Tra l'altro, tutti gli Enti hanno incluso immobili di pregio nel programma straordinario, che però - come sappiamo - è bloccato. È ancora aperta perciò la possibilità di espungere dal programma straordinario quegli immobili di pregio per sostituirli con altri, se volessimo. Mi domando se l'orientamento della circolare Salvi non possa spingere a riconsiderare la composizione del programma straordinario e portare ad escludere da questo almeno alcuni immobili di pregio. In linea generale, comprendo la logica che ha portato il ministro Salvi ad escludere gli immobili di pregio da questa prima azione di vendita, però personalmente credo che sarebbe opportuno riuscire a porre al più presto sul mercato anche questi immobili, proprio perché hanno un valore più alto e quindi è maggiore l'incasso che gli Enti possono trarre dalla loro vendita. Pertanto, per noi è un problema il fatto che una parte degli immobili di pregio sia cristallizzata, bloccata in un programma straordinario che non fa un passo in avanti.

Nella mia relazione introduttiva ho affermato che, con riferimento alla propensione all'acquisto, è bene considerare con cautela le percentuali ottenute in base ad un questionario sottoposto agli inquilini un anno fa in modo piuttosto generico, poiché la risposta potrà essere diversa quando offriremo un prezzo reale e non indicativo. Ciò non vuol dire che sia pessimista, ma semplicemente che dobbiamo considerare la possibilità che vi siano delle variazioni. Comunque, della prima *tranche* fanno parte gli immobili per i quali, nella primavera del 1998, è stata manifestata una propensione all'acquisto superiore al 75 per cento. Questa percentuale, anche se si riduce, non scenderà mai sotto il 50 per cento, che è la soglia minima fissata dal Ministro per la vendita della prima *tranche* del 25 per cento. Nella circolare Salvi infatti si stabilisce che bisogna dare la preferenza a quelle unità immobiliari per le quali è stata manifestata una propensione all'acquisto superiore al 50 per cento. È possibile comunque che, man mano che andiamo avanti, questa soglia si abbassi.

L'abbattimento del 30 per cento del prezzo di mercato rappresenta un incentivo ad acquistare. Dal momento che vogliamo vendere a tutti i costi, si è pensato, con riferimento ad un'ampia fascia di unità immobiliari, di incentivare gli inquilini a comprare. Certo, per gli immobili di pregio - e su questo punto sono d'accordo con il professor Billia - il ricorso all'asta come sistema per fissare il prezzo è molto più indicato. Non credo ci sia bisogno di riallacciarsi logicamente, facendo acrobazie, come ha detto il dottor Familiari, al discorso che sul mercato oggi un appartamento occupato è svalorizzato di circa il 30 per cento. È evidente che nell'affrontare un programma di questa complessità, di questa natura, di questa por-

tata, è utile fissare una percentuale di abbattimento del prezzo. Vogliamo vendere tanto e presto, quindi ha senso incentivare gli inquilini ad acquistare. Questa è la logica che seguiamo, non quella del confronto con il prezzo di mercato dell'appartamento occupato da qualcuno.

Piuttosto, torno un attimo al tema degli immobili di pregio, che a noi preme vendere presto. Per evitare di operare una svendita o di vendere sottocosto, magari a personaggi «vip», e quindi prestare il fianco a critiche da questo punto di vista, come avevo già detto in una riunione al Ministero, il passaggio attraverso una società di intermediazione garantisce abbastanza su questo versante. Noi, come Istituto, siamo orientati a procedere alla vendita tramite una società di intermediazione anche per il primo *stock* del 25 per cento di immobili non di pregio, perché questo sistema permette una vendita «chiavi in mano», ci alleggerisce da una serie di operazioni, di pesi, di carichi che non vogliamo avere; ma questo sistema si raccomanda, a maggior ragione, nel caso degli immobili di pregio, perché intromette, tra chi vende e l'eventuale personaggio illustre che compra, una società di mercato specializzata che espunge quindi dal rapporto ogni pericolo di favoritismo da parte dell'Ente.

Mi sembrerebbe pertanto importante ricorrere all'intermediazione di una società di questo genere, tanto più che, con una società di intermediazione, si possono stabilire determinate regole fissando la tipologia del contratto di vendita, e quindi si possono comunque avere delle garanzie sul procedimento di vendita che la stessa società di intermediazione segue.

Queste sono le considerazioni principali che volevo svolgere.

Ripeto che noi abbiamo molti immobili ad uso promiscuo, il 30 per cento circa, nel senso che, su 7.500 immobili di proprietà dell'INPS, 5.700 sono ad uso abitativo e tutta la quota restante, quasi altri 2.000 immobili, è appunto ad uso promiscuo. La circolare del ministro Salvi dice che si demanda agli Enti il valutare se vendere o no gli immobili ad uso non abitativo; stiamo ancora un pò riflettendo su questo, su come procedere, e vorremmo avere indicazioni dall'Osservatorio.

**PRESIDENTE.** Volevo richiamare una domanda del collega Cangelmi, che ha chiesto se sia vero oppure no che il ricorso alle società di gestione abbia determinato una minore redditività degli immobili.

Volevo poi che risultasse chiaro un aspetto che non so se sia stato, appunto, chiarito a sufficienza. Voi parlate di un'asta per gli immobili di pregio: immagino intendiate dire che si tratta di un'asta non per identificare l'acquirente, ma per determinare il prezzo dell'immobile, perché, una volta determinato tale prezzo, il primo ad avere diritto ad acquistare resta chi ha il diritto di prelazione, cioè l'inquilino, e solo dopo si prende in considerazione l'offerta degli altri. È così?

**BILLIA.** Certo.

**PRESIDENTE.** Dunque si tratta, ripetiamo, di un'asta per determinare il prezzo dell'immobile e non per identificare l'acquirente (lo dico

perché l'asta in senso tecnico ha questo significato). Bisogna che resti chiaro il senso di quell'asta per gli immobili di pregio.

*BUFALINI.* La definizione di «immobili di pregio» richiamata dalla circolare del ministro Salvi è quella che risulta nella circolare del ministro Treu del 1997. Tale circolare poneva quattro criteri per definire gli immobili di pregio: i primi due criteri sono incontestabili e sono l'appartenenza al centro storico secondo le indicazioni catastali del comune e il rientrare tra gli immobili vincolati. Il criterio discutibile è quello di avere un valore di mercato nettamente superiore al valore medio dell'area comunale: è questo il criterio che è stato posto in discussione.

Gli immobili di pregio furono definiti dalla circolare del ministro Treu in questo modo e furono separati dal resto degli immobili per il problema dell'assegnazione delle locazioni. Mentre il resto degli immobili viene assegnato secondo criteri stabiliti dalla stessa circolare (quindi privilegiando chi ha più di sessantacinque anni, chi è handicappato eccetera), per la parte degli immobili di pregio l'assegnazione può avvenire attraverso asta (così come stiamo facendo tutti), con il canone stabilito a prezzo di mercato a chi offre di più. Questo è stato fatto ai fini della determinazione dei canoni.

Debbo dire onestamente che anche sulla definizione degli immobili di pregio avremmo dovuto confrontarci con le organizzazioni sindacali, ma questo non è stato ancora fatto e dovrà essere uno dei discorsi da affrontare per la definizione degli accordi sul canone concordato.

Nel parlare di vendita si è parlato ancora di immobili di pregio e immobili non di pregio; ciò ai fini dello sviluppo della prima fase delle dismissioni, che riguarderebbe solo gli immobili non di pregio.

Per la verità esiste una differenza nelle modalità di vendita tra immobili di pregio e non, che non riguarda il prezzo (perché il prezzo sarà sempre stabilito in funzione del valore di mercato e tornerò poi sul punto per spiegare la questione della riduzione del 30 per cento dell'alloggio da vendere, oppure degli immobili da vendere, qualora non si proceda ad una vendita frazionata). Il problema è che già oggi tra la vendita straordinaria e la vendita ordinaria esiste una differenza per l'inquilino. Infatti, nella vendita straordinaria è prevista l'asta edificio per edificio (se non viene attuata edificio per edificio, si venderà il blocco; se non viene attuata per il blocco, si venderà il tutto) e l'inquilino degli immobili ad uso residenziale, ha il diritto di prelazione, nel senso che, fatta l'asta e raggiunto un certo valore, si può chiedere all'inquilino se vuole o no esercitare il diritto di prelazione (naturalmente se può esercitarlo, cioè se non è illegittimamente in quelle condizioni). Invece, per gli inquilini che sono interessati dal programma ordinario e che non rientrano almeno in quella parte che riguarderà gli immobili di pregio, le modalità di vendita sono dirette. Stante tale differenziazione tra coloro che rientrano nel programma straordinario (vendita con l'asta, che dovrebbe garantire assoluta trasparenza e superare i problemi anche della definizione del prezzo perché si fa riferimento solo al valore base d'asta, che sarà poi incrementato in funzione

delle offerte), e coloro che si trovano nel programma ordinario (prima parte), che hanno il diritto *a priori* alla trattativa diretta, noi abbiamo avanzato la proposta al Ministro o di inserire tutti gli immobili di pregio nel programma straordinario, non ancora avviato, o di creare un altro programma per gli immobili di pregio sempre con la vendita all'asta, per cui per gli immobili non di pregio la vendita avverrebbe con una trattativa diretta con l'inquilino; per gli immobili di pregio la vendita avverrebbe sempre attraverso l'asta. Questa l'ipotesi che noi abbiamo avanzato, e che per ora non ha ricevuto risposta da parte del Ministro che si è riservato di approfondire l'argomento.

Per quanto riguarda poi le condizioni di vendita, se noi dovessimo mettere all'asta un alloggio occupato, è chiaro che questo alloggio subirebbe un deprezzamento, che è stimabile intorno al 30 per cento, secondo gli immobilisti: da questo deriva, a nostro giudizio, il valore di mercato ridotto del 30 per cento, perché questo è il valore effettivo sul mercato di quell'alloggio.

Debbo anche aggiungere, per quanto riguarda gli immobili di tipo commerciale, che non è vero che questi rendano meno: normalmente, se andiamo a confrontare il rendimento degli immobili ad uso residenziale con quello degli immobili commerciali, notiamo che questi ultimi comportano un rendimento migliore, perché si è potuto più rapidamente raggiungere valori di mercato, cioè non appena essi siano diventati liberi; per gli immobili ad uso residenziale, in virtù dei vincoli esistenti sulle locazioni ad uso abitativo, i valori di mercato invece li raggiungeremo soltanto nel tempo. Questo è il motivo per cui alcuni immobili rendono meno ed altri rendono di più.

Infine, credo che la distinzione per gli immobili di pregio dovrà essere uniforme tra gli Enti, per evitare che nella stessa strada l'immobile A, di proprietà dell'ente A, e l'immobile B, di proprietà dell'ente B, possano essere considerati uno di pregio e l'altro non di pregio. Occorre quindi assolutamente pervenire a criteri uniformi; e peraltro dobbiamo pervenire – concordo con l'affermazione, già fatta dagli altri Presidenti – a criteri uniformi che ci consentano più rapidamente e con maggiore incisività la vendita di questi immobili.

*FAMILIARI.* Vorrei fornire, signor Presidente, una risposta sulle società di gestione. Non c'è dubbio che le società di gestione abbiano rappresentato un costo piuttosto pesante, almeno per l'Inpdap; infatti ora l'*advisor* sta rivedendo sia il capitolato per la gara – perché questi contratti scadono a dicembre – sia il nuovo modello di gestione, e si sta cercando di porre rimedio ad una serie di fatti che in questi tre anni hanno comportato per l'Ente esborsi di notevole entità.

Vorrei poi fare qualche accenno a posizioni nuove che sono emerse e che non conoscevo. Mi interessa la proposta del professor Paci di utilizzare società di gestione anche per l'intermediazione nella vendita agli inquilini. Per la verità è una proposta che mi sorprende, perché fino ad oggi non se ne era mai parlato.

*PACI.* Nel decreto legislativo n. 104 del 1996 è quasi una previsione canonica, mentre la vendita diretta appare un'ipotesi secondaria.

*FAMILIARI.* Sicuramente avvantaggerebbe gli Enti. L'unica perplessità riguarda la presenza di soggetti terzi e il costo di tale intermediazione.

Per quanto riguarda l'asta per gli immobili di pregio, vorrei ricordare che attualmente, in base al decreto legislativo n. 104, questa è prevista per gli immobili commerciali e per quelli di categoria catastale A/1. Quindi occorrerebbe comunque una forzatura o una modifica di tale decreto legislativo; attualmente l'ipotesi non mi sembra percorribile.

*PRESIDENTE.* Ringrazio i Presidenti degli enti previdenziali che sono intervenuti in questa sede e dichiaro conclusa l'audizione.

#### *SUI LAVORI DELLA COMMISSIONE*

*PRESIDENTE.* Per domani, giovedì 23 settembre, è prevista l'audizione dei rappresentanti degli inquilini delle organizzazioni Uniat, Sicut e Suniat. Sarà opportuno ascoltare anche le altre organizzazioni, che ne hanno fatto richiesta, in una audizione che si potrà svolgere il prossimo 28 settembre. Ricordo poi che il 29 settembre ascolteremo il professor Tamburini, responsabile dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali.

Infine, nella successiva settimana, dovremo procedere all'audizione dei rappresentanti dei sindacati confederali, che hanno fatto esplicita richiesta in tal senso.

*CANGEMI.* Signor Presidente, ritengo sarebbe opportuno prevedere anche l'audizione dei rappresentanti nazionali delle rappresentanze di base dell'Inpdap.

*PRESIDENTE.* È importante per ora cercare di concludere il ciclo di audizioni necessarie per potere, alla fine, avere un nuovo confronto, disponendo di tutti gli elementi di informazione necessari in tema di dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti pubblici di previdenza, con il Ministro del lavoro e della previdenza sociale.

Poiché non si fanno osservazioni, il programma di audizioni proposto si intende accolto.

#### *CONVOCAZIONE DELLA COMMISSIONE*

*PRESIDENTE.* Ricordo che la Commissione è convocata per domani, giovedì 23 settembre, alle ore 14, per l'audizione dei rappresentanti del Sunia, del Sicut e dell'Uniat.

*I lavori terminano alle ore 16.*