

**COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO**

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

—————

**AUDIZIONE DEL COORDINATORE DELL'OS-  
SERVATORIO SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DEGLI ENTI PREVIDENZIALI SULLE DISMISSIONI  
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI  
PUBBLICI DI PREVIDENZA**

**45° Resoconto stenografico**

**SEDUTA DI MERCOLEDÌ 29 SETTEMBRE 1999**

—————

**Presidenza del Presidente senatore Michele DE LUCA**

—————

## INDICE

### **Audizione del Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali sulle dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

DE LUCA Michele ( <i>DSU</i> ), <i>presidente</i> . . . . .	Pag. 3, 4, 7 e <i>passim</i>		TAMBURINI, <i>coordinatore Osservatorio</i> . . .	Pag. 6, 7, 11 e <i>passim</i>
CANGEMI ( <i>RC-PRO</i> ) . . . . .	16			

*Interviene il Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, professor Gualtiero Tamburini, accompagnato dalla dottoressa Raffaella Scopetta.*

*I lavori hanno inizio alle ore 14.*

PRESIDENTE. Onorevoli colleghi, prima di dare inizio ai nostri lavori comunico che in questi giorni sono stati pubblicati dalla Commissione due distinti documenti.

Il primo reca il testo della relazione sulle prospettive di riforma della normativa in materia di assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali (l'atto è già stato presentato alle Camere lo scorso 15 luglio), integrato da una serie di allegati (resoconti, documentazione varia e una breve rassegna stampa).

Il secondo, sul quale desidero attirare la vostra attenzione, è un *dossier* sul riordino degli enti pubblici previdenziali: si tratta di una raccolta ragionata di atti che documentano come le proposte della Commissione sull'argomento abbiano poi trovato riscontro nelle scelte del legislatore con l'approvazione della legge n. 144 del 17 maggio 1999 (il cosiddetto collegato ordinamentale sul lavoro). Il *dossier* assume un particolare significato sotto il profilo del metodo: la Commissione parlamentare ha individuato indirizzi che le Assemblee – la cui funzione è troppo spesso limitata a interventi emendativi di proposte di legge elaborate altrove – hanno discusso e tradotto in articoli di legge. Mi sembra che la circostanza meriti di essere sottolineata: questa volta il Parlamento non si è limitato ad approvare ed eventualmente a emendare iniziative assunte da altri (dal Governo o da singoli parlamentari), ma è diventato luogo di elaborazione e di proposte ed è questa una funzione di particolare rilievo.

Anche l'attività che stiamo oggi compiendo potrebbe portare alle medesime conclusioni: all'esito delle audizioni sarà redatto un documento che potrebbe risultare di indirizzo per il Parlamento e per il Governo. Queste mie comunicazioni, che rispondono ad esigenze di informazione di carattere generale, danno pertanto particolare rilievo anche alle audizioni in corso.

#### *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 del Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, professor Gualtiero Tamburini, sulle dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, dottor Gualtiero Tamburini. Egli è accompagnato dalla dottoressa Scoppetta, che sicuramente lo aiuterà a soddisfare le nostre curiosità. Il professor Tamburini è preposto all'Osservatorio, che è stato istituito dal decreto legislativo n. 104 del 1996 e per il quale è stata prevista una serie di funzioni, fra le quali ricordo, in particolare, quella di verificare la corretta attuazione della normativa e di proporre eventuali correttivi.

Peraltro, oltre alle competenze attribuite dal decreto legislativo, una circolare del ministro Salvi del 26 agosto scorso ha assegnato esplicitamente all'Osservatorio un ruolo di monitoraggio sull'attuazione dell'azione di dismissione del patrimonio immobiliare, in quello specifico settore di tale attività che forma oggetto della circolare stessa, che non si occupa delle dismissioni in generale, ma in particolare del piano delle alienazioni di cui all'articolo 6 del decreto legislativo. Pertanto, quanto oggi il professore riferirà, potrà essere estremamente utile ai fini dell'attività della nostra Commissione, consentendo un migliore esercizio della funzione di controllo politico sull'attività di dismissione degli Enti, considerata, ben inteso, nel suo complesso e non come singoli atti di gestione. È quest'ultimo un concetto che continuo a ripetere per evitare che la Commissione venga caricata di eccessivi compiti e responsabilità.

Inoltre, il controllo che l'Osservatorio svolge sul rispetto delle norme ed il suo compito di proporre eventuali interventi correttivi si prestano perfettamente a fornire un contributo utile all'attività della Commissione di cui ho parlato prima, ossia il controllo sull'operatività della normativa previdenziale, in quanto consentono di ottenere utili indicazioni.

Rispetto a quanto mi accingo a chiedere al professor Tamburini - che non delimita affatto l'area del suo intervento, perché egli è ovviamente libero di dire tutto quello che crede - ritengo sia preliminare conoscere a che punto sia l'individuazione degli immobili che possono rientrare nella *tranche* del 25 per cento del patrimonio che deve essere messa in vendita nella prima fase. Se per avventura l'individuazione di questi immobili fosse già avvenuta, senza problemi di alcun genere, sarebbe possibile avviare rapidamente l'operazione di dismissione ed insieme disporre del tempo utile per meditare meglio su eventuali, ulteriori interventi correttivi.

Tali riflessioni sarebbero necessarie per fare in modo che l'azione di dismissione e le regole che la disciplinano evitino, da un lato, turbative del mercato e, dall'altro, il permanere di privilegi esistenti o la creazione di nuovi.

In funzione di questo obiettivo e in relazione a quanto già detto, vorrei conoscere l'opinione del professor Tamburini, innanzi tutto, sul tema dell'accesso alla prelazione. Mi sembra infatti che alcuni requisiti per l'accesso degli inquilini alla prelazione siano già previsti e prescritti; mi riferisco in particolare alla legittimità dell'assegnazione o della locazione ed alla non morosità. Non so se ve ne siano altri. In ogni caso vorrei sapere se il professore ritiene che sia opportuno individuare nuovi requisiti d'accesso alla prelazione, come criterio selettivo preliminare per realizzare gli obiettivi di tutela del mercato e per evitare ulteriori privilegi.

In tale ottica sarebbe interessante anche sapere se, allo stato attuale della normativa (oppure, in ipotesi, a seguito di modifiche), sia possibile ricorrere allo strumento dell'asta per individuare non tanto il contraente, perché la prelazione lo individua in maniera inequivoca, quanto il prezzo di vendita, almeno per alcuni beni.

La determinazione dei prezzi è infatti un problema. Su tale argomento la discussione si è divisa in due filoni, l'uno riferito ai beni di pregio e l'altro a quelli non di pregio. Abbiamo domandato a tutti i rappresentanti degli Enti convocati nelle nostre audizioni se la valutazione del prezzo sia fatta in maniera omogenea dai vari Enti: quasi concordemente hanno riconosciuto che, al fine di un'omogeneizzazione, è essenziale l'intervento dell'Osservatorio.

Chiedo pertanto al professor Tamburini come si possa realizzare tale omogeneizzazione, considerato anche che ormai siamo prossimi al fatidico 26 ottobre, data in cui dovrebbe essere inviata una serie di lettere agli inquilini disponibili.

Per quanto riguarda il prezzo dei beni non di pregio, vorrei sapere dal professor Tamburini se il 30 per cento di detrazione dal prezzo di mercato sia una regola generale o siano ammesse deroghe e se ritiene che sia opportuno che qualche deroga sia introdotta in via di innovazione normativa, per esempio con riferimento alle condizioni economiche dell'interessato, al suo livello di reddito, oppure alla disponibilità di una prima casa nel comune in cui si trova l'immobile oggetto della prelazione. Sono solo alcune ipotesi, perché ne sono possibili anche tante altre.

Quanto agli immobili di pregio, i problemi sono gli stessi in relazione all'omogeneizzazione delle valutazioni, che sono già in origine particolarmente complicate e determinano pertanto difficoltà anche nell'individuazione di tali immobili, soprattutto in riferimento ad uno dei criteri previsti nella circolare prima citata, ossia l'incremento straordinario rispetto al prezzo medio di mercato degli altri immobili del comune.

Più di un problema è emerso nelle audizioni che abbiamo svolto. C'è chi sostiene che sarebbe opportuno, per esempio, pensare a qualche ipotesi di definizione legale diversa per gli immobili di pregio al fine specifico delle dismissioni. La circolare Salvi mutua questo concetto da altre circolari che trattano la categoria degli immobili di pregio per fini diversi dalla vendita. Ai nostri fini si potrebbe pensare ad un concetto diverso, eventualmente mutuandolo dai tanti che la legislazione italiana ha già ideato

(tali problemi sono stati posti – per esempio – da alcune organizzazioni di inquilini).

L'abbattimento del 30 per cento riguarda anche gli immobili di pregio oppure no? In caso affermativo, secondo lei, sarebbe opportuno stabilire una norma particolare per limitare tale ipotesi solo agli immobili che non siano di pregio?

Infine, per ottenere un prezzo più elevato ci sarebbe la possibilità di ricorrere all'asta, ma ritengo che sarebbe necessario un intervento normativo. In via preliminare, vorrei sapere se in campo immobiliare l'asta sia di effettiva utilità. C'è chi sostiene che probabilmente non lo è: se si pensa alle procedure immobiliari che si svolgono nei tribunali, i risultati sono sempre pessimi. Ognuno parla delle proprie esperienze, tuttavia mi sembra di aver letto in qualche pubblicazione che l'asta non sarebbe il sistema più adatto per risolvere al meglio questi problemi.

Anche se il mio intervento non è stato breve, ritengo di aver individuato solo alcuni dei nodi problematici che il professor Tamburini ha risolto o sta affrontando. Nel rispondere alle questioni che gli ho sottoposto e ad altre, lo invito a precisare sempre se le soluzioni ottimali che prospetta siano già percorribili in base all'ordinamento vigente o se sia utile intervenire in via normativa. Comunque la domanda preliminare – ripeto – è se questo 25 per cento di immobili è già pronto per essere dismesso.

Do la parola al professor Tamburini, che ringrazio per la sua disponibilità.

*TAMBURINI.* Signor Presidente, desidero anzitutto ringraziare per l'opportunità che mi viene concessa di testimoniare un lavoro che l'Osservatorio sta portando avanti faticosamente da 3 anni, in applicazione del decreto legislativo n. 104 del 1996, con le innovazioni e le correzioni di rotta che nel tempo il legislatore ha introdotto.

Ho portato con me del materiale che lascerò alla Commissione. Si tratta della relazione nella quale in parte si dà risposta alle domande che avevo previsto la Commissione mi avrebbe posto. Nello stesso tempo consegnerò una serie di documenti sull'attività svolta, in particolare con riferimento all'attuazione delle circolari Salvi sulla vendita agli inquilini della parte di edilizia residenziale e una rassegna delle fonti normative sulle quali si basa l'azione di dismissione del patrimonio immobiliare da parte degli enti previdenziali.

Per rispondere alla sua domanda fondamentale, cioè cosa si è fatto sinora per permettere l'individuazione del 25 per cento di immobili, devo dire che gli Enti stanno definendo gli elenchi di immobili che entreranno nella prima *tranche*. È previsto in questi giorni lo svolgimento di una serie di consigli di amministrazione degli Enti, perché tocca a questi organi indicare precisamente gli immobili sulla base delle scelte effettuate dagli uffici tecnici, alla luce delle indicazioni metodologiche dell'Osservatorio.

Per spiegare tali indicazioni, credo sia opportuno illustrare un antecedente. La norma sulla dismissione delle unità immobiliari a destinazione

residenziale, così come concepita dal decreto legislativo n. 104, e le successive innovazioni, soprattutto riguardo la determinazione del prezzo di vendita (di cui alla legge finanziaria n. 662 del 1996), avevano previsto un meccanismo di asta per gli immobili di pregio e uno automatico, di facilissima esecuzione, per tutti gli altri immobili. C'è da pensare che il legislatore allora, operando quella scelta, intendesse individuare un facile percorso per la massa degli immobili normali, con una certa attenzione alla determinazione dell'effettivo prezzo di mercato per gli immobili di pregio. Il difetto di quel meccanismo, che fu poi innovato senza essere sperimentato perché facilmente riscontrabile anche sotto il profilo teorico, era che la fascia degli immobili di pregio, così come definita dal decreto legislativo n. 104, era estremamente ristretta, perché individuava come tali quelli così classificati sotto il profilo catastale, mentre il meccanismo di facile percorribilità, che poi si è rivelato scarsamente proficuo nell'applicazione in altri campi, come nel caso delle dismissioni dei patrimoni immobiliari di altre amministrazioni come gli ex Iacp o le Ferrovie dello Stato, sostanzialmente faceva riferimento alla determinazione del valore degli immobili in modo automatico, utilizzando le rendite catastali.

Tutti coloro che si occupano di questioni immobiliari sanno che una simile determinazione costituisce una specie di lotteria circa la corrispondenza del valore catastale al prezzo di mercato. In tal modo, qualcuno avrebbe guadagnato molto mentre ad altri sarebbe stato proposto un prezzo superiore a quello di mercato. Per evitare tale incongruenza e illogicità, il legislatore, nella legge finanziaria, introdusse il principio del prezzo di mercato, con la deduzione del 30 per cento; un'indicazione probabilmente dettata dalla semplicità di esecuzione tecnica delle stime, perché, in questo modo, il valore di mercato è quello libero di ciascuna abitazione e la riduzione del 30 per cento è dettata probabilmente dalla considerazione che sul mercato essa normalmente costituisce il differenziale di prezzo tra una abitazione libera ed una occupata.

I dati statistici indicano in media tale differenza, ma come tutte le medie tende a crescere nelle situazioni più complesse, con maggior rigidità contrattuali, con inquilini più tutelati, mentre tende a ridursi notevolmente in situazioni nelle quali, viceversa, non ci siano tali rigidità contrattuali.

**PRESIDENTE.** Professor Tamburini, a quanto mi risulta, la riduzione del 30 per cento del prezzo riguarda la vendita degli immobili occupati a terzi, non agli inquilini e dunque non ha a che fare con la prelazione. È esatto?

**TAMBURINI.** Certamente, signor Presidente, nel mercato immobiliare normale, che è un mercato di vendite al dettaglio, avviene quella che gli economisti chiamano «la discriminazione dei prezzi», che può determinarsi solo a seguito di una contrattazione. Nel caso di immobili occupati, durante la contrattazione con l'inquilino, il proprietario venditore cerca di stimare l'effettiva, specifica, individuale propensione all'acquisto di que-

st'ultimo, la sua capacità reddituale e il suo bisogno particolare: se capisce che l'inquilino non comprerà l'abitazione che occupa ed ha una capacità di resistenza che intende esercitare, potrà trovare sul mercato soltanto acquirenti disposti a pagare non più del 70 per cento del prezzo dell'immobile, mentre se l'inquilino è desideroso di rimanere dove si trova, attraverso una contrattazione, caso per caso, sarà possibile, per il proprietario, ottenere un prezzo che si accosta al 100 per cento del valore effettivo.

Ovviamente, questo tipo di discriminazione individuale nel prezzo è praticabile solamente in un mercato dove operano soggetti con la capacità di esprimere discrezionalità contrattuale e pertanto difficilmente può essere riscontrata nel caso di un soggetto pubblico. Di solito sul mercato i grandi operatori (con questa espressione intendo banche o assicurazioni) praticano all'incirca una riduzione del 30 per cento in tutte le contrattazioni. In questi casi, infatti, le dimensioni dell'Ente e la difficoltà di esercitare la suddetta discrezionalità inducono a praticare una riduzione uguale per tutti, in modo da semplificare l'operazione di vendita.

Non considero pertanto incongruente fissare una riduzione *standard*, se l'obiettivo che si vuole conseguire è una rapida dismissione e di conseguenza una facile applicazione del metodo indicato. Naturalmente, si può invece scegliere un procedimento complicato, ma ritengo che l'adozione di metodi percorribili sia semplicemente obbligata per i soggetti pubblici ed in particolare per gli Enti previdenziali, per i quali le difficoltà sono talmente numerose e le complessità talmente elevate che, se si aggiungono complicazioni a quelle già esistenti, si rischia di non arrivare mai alla conclusione.

Per quanto riguarda la riduzione, non va dimenticato, inoltre, che il tasso di abbattimento del 30 per cento praticato sul mercato, nel caso degli Enti previdenziali, in una serie di situazioni, deve tenere conto anche del vincolo dell'inalienabilità decennale delle abitazioni posto agli acquirenti, che costituisce a sua volta una causa di abbattimento del prezzo.

Per obiettività di esposizione, devo precisare che, dalle statistiche di cui disponiamo, risulta che si arrivava mediamente vicini alla riduzione del 30 per cento a fine 1996, quando il legislatore ha stabilito questa percentuale per legge, ma da allora ad oggi è stata percorsa una certa liberalizzazione nel mercato delle locazioni che ha reso meno rigidi i vincoli sotto il profilo della disponibilità delle abitazioni e le statistiche hanno registrato tale minore rigidità con una riduzione della suddetta percentuale: se non mi sbaglio, oggi siamo intorno circa al 26 per cento, rispetto al 29 per cento circa del 1996.

Se consideriamo, però, tutte le incrostazioni e le difficoltà del settore pubblico ed in particolare degli Enti previdenziali, alle rigidità che rendono comunque necessario sotto il profilo economico - indipendentemente dalle indicazioni che il legislatore può fornire - applicare abbattimenti dei prezzi rispetto al libero mercato (che tiene conto di tali rigidità quando calcola il valore del bene), bisogna aggiungere anche il vincolo di inalienabilità decennale. Tutto ciò rende piuttosto verosimile che la riduzione



del 30 per cento corrisponda a quella che il mercato determinerebbe oggi su questi immobili.

Quando si passò dalle disposizioni del decreto legislativo n. 104 alle previsioni della legge n. 662 del 1996, si abbandonò il sistema binario che prevedeva l'asta per gli immobili di pregio e un meccanismo automatico di determinazione del prezzo in via amministrativa per gli immobili non di pregio. Ritengo che, per tornare ad un sistema che discrimini tra gli immobili a seconda della presenza o meno di caratteristiche pregiate, sia necessario operare una modifica legislativa. Bisogna riconoscere, però, che la reintroduzione di tale discriminazione fra gli immobili renderebbe difficile perseguire l'obiettivo che ci si era posti nel momento in cui si è deciso di separare questi due aggregati, ossia prevedere un trattamento meno favorevole per gli assegnatari di immobili di pregio, nell'ipotesi che questi si trovino in condizioni di privilegio economico e sociale. È difficile cogliere appieno questo risultato anche perché negli immobili di pregio vi è, sicuramente, una presenza rilevante di soggetti che godono delle tutele di legge che sono assegnate a tutti gli inquilini in generale e a quelli delle abitazioni degli Enti previdenziali pubblici in particolare; bisognerebbe quindi modificare anche la normativa riguardante questo diverso settore. Come voi ben sapete, infatti, per tutti gli assegnatari che hanno più di 65 anni di età o che si trovano all'interno di limiti di reddito fissati per l'edilizia economica e popolare esiste una serie di meccanismi di tutela, comprese, per chi si trova al di sotto delle soglie reddituali, agevolazioni per contrarre mutui al fine di procedere all'acquisto; probabilmente tali soggetti rappresentano anche una percentuale significativa degli assegnatari degli alloggi cosiddetti di pregio.

La categoria degli immobili di pregio presenta inoltre problemi oggettivi anche sotto il profilo della sua individuazione, perché è vero che nella cosiddetta circolare Treu del 1996 sono indicati i criteri con cui devono essere individuati gli immobili di pregio, ma quella indicazione era stata concepita ai fini di una differenziazione dei canoni di locazione fra gli immobili, mentre oggi ci poniamo il problema di una differenziazione allo scopo di individuare il prezzo di vendita del bene.

È anche vero però che l'asta di per sé non garantisce risultati economicamente superiori a quelli ottenibili con meccanismi puntuali di determinazione del prezzo rispetto ai valori di mercato. Inoltre un meccanismo d'asta che riguardasse gli immobili di pregio presenterebbe numerosi inconvenienti, fra cui la complessità d'esecuzione (con la conseguenza di dover ricorrere all'aiuto di operatori professionalmente qualificati), la necessità di una modificazione legislativa, con risultati non predeterminabili e la possibilità di strategie volte ad abbassare la base d'asta. Si tratterebbe, inoltre, di un'asta dalle caratteristiche particolari: non è possibile infatti assimilare la vendita all'asta di immobili con inquilini ad alto reddito teorico, o comunque potenzialmente solvibili da un punto di vista economico, a quella di immobili sottoposti a procedimento esecutivo, occupati generalmente da inquilini che non hanno alcuna disponibilità all'acquisto.

Quindi l'esperienza dimostra che, sulla base di prezzi opportunamente ridotti, è possibile individuare qualche soggetto che, avendo disponibilità di tempo per entrare in possesso dell'immobile, è in grado di portare avanti l'operazione, in media, con un paio di tornate d'asta per ottenere un prezzo corretto, ma avendo anni di tempo a disposizione per arrivare alla conclusione della procedura.

Se immaginassimo un sistema d'asta per la vendita degli immobili degli Enti previdenziali, dovremmo anzitutto pensare ad aste per singoli appartamenti o anche per singoli edifici, ma con tutti i meccanismi di tutela per gli inquilini ultrasessantacinquenni e al di sotto di alcune soglie di reddito, a meno di non prevedere modificazioni legislative. Questi potrebbero utilizzare strategie di acquisto abbastanza facilmente percorribili, consistenti nel non presentarsi all'acquisto, attendere una riduzione della base d'asta fino a conseguire un prezzo adeguato per l'acquisto e così via. I candidati acquirenti già occupanti gli appartamenti, se ricchi, potenti e solvibili, potrebbero utilizzare tali strategie e magari comperare a prezzi inferiori a quello con il 30 per cento di sconto che la legge invece concede.

In ogni caso si tratterebbe di operazioni di grande complessità e – a mio avviso – non si avrebbe a priori la garanzia di un risultato economicamente e socialmente efficiente.

Riguardo alla determinazione dei prezzi degli immobili, l'Osservatorio sta emanando l'indicazione di un criterio omogeneo, perché gli Enti utilizzeranno strutture diverse per la stima. Il problema non è tanto la scelta degli uomini e delle strutture, ma l'utilizzazione della stessa metodologia. Il criterio tradizionalmente utilizzato per operazioni di questo tipo sarà quello di tipo comparativo rispetto ad immobili analoghi presenti sul mercato, con tutte le indicazioni di scuola che accompagnano tali suggerimenti per i valutatori; viene specificato esattamente come considerare i vari prezzi con riferimento alle diverse situazioni. Perché negli edifici prevalentemente residenziali vi sono anche immobili destinati ad usi diversi; entrambe le tipologie possono essere sia libere sia occupate e poi alcuni appartamenti sono affittati a ultrasessantacinquenni ed è possibile alienare solo la nuda proprietà lasciando loro l'usufrutto, che fra l'altro non si sa in capo a chi rimanga.

Questa è una delle tante incertezze che il quadro normativo presenta, perché così come la norma è scritta letteralmente sembra che la proprietà rimanga all'Ente, ma siccome tale soluzione sembra assurda occorre intervenire razionalmente in via legislativa. Nell'ipotesi di vendita in blocco, siccome ci può essere un unico soggetto, costituito dalla cooperativa di inquilini, che per ipotesi si dichiara disponibile all'acquisto, è evidente che l'usufrutto deve essere attribuito a questo soggetto che percepirà il fitto da chi non ha acquistato, garantendogli la permanenza nell'appartamento fino alla morte, così come previsto per legge nel caso di mantenimento dell'usufrutto. Non avrebbe senso separare infatti i due momenti in un'ipotesi di tal genere.

Può darsi che i giuristi ritengano che per questa soluzione sia necessaria non solo una circolare del Ministro, ma addirittura una norma legislativa, tuttavia questo è solo uno dei problemi.

PRESIDENTE. Quest'ipotesi è indicata solo nella circolare Salvi.

*TAMBURINI.* Essa riprende semplicemente l'indicazione del decreto legislativo n. 104, che forse poteva indurre minori incertezze. Se si tratta solo dell'emanazione di circolari, la stessa circolare del ministro Salvi anticipa che potranno essere fornite ulteriori istruzioni e indicazioni.

PRESIDENTE. Questo crea qualche dubbio interpretativo. Quando un soggetto proprietario di un immobile aliena solo la nuda proprietà, rimane titolare dell'usufrutto. Questa è la regola, però mi rendo conto che l'esigenza che porta alla dismissione è quella di liberare l'Ente da ogni rapporto con il bene che dismette e lo induce a pensare a soluzioni di tipo diverso. Pertanto credo che questo sarebbe un punto da chiarire in via legislativa, o in via interpretativa attraverso una circolare.

*TAMBURINI.* Siccome l'ipotesi è quella di un acquisto in blocco da parte degli inquilini, attraverso l'interpretazione dell'espressione del decreto legislativo n. 104 a proposito dell'esercizio del diritto di prelazione individualmente o collettivamente, si è ritenuto che la maggioranza degli inquilini della parte residenziale possa collettivamente esercitare il diritto di prelazione formulando all'Ente una proposta di acquisto in blocco.

Per le indicazioni sulla valutazione, ciascun Ente si muoverà in modo autonomo riguardo alla scelta delle strutture tecniche da utilizzare, come è giusto che sia nel rispetto dell'autonomia e della responsabilità gestionale, mentre non sarà permessa analogia autonomia sul metodo attraverso il quale definire le valutazioni. Quindi, le indicazioni sull'estimo da applicare e le modalità di applicazione del dettato normativo dovranno essere concepite allo stesso modo e questo, a mio avviso, dovrebbe portare ad una certa omogeneità; altrimenti dovremmo giungere alla conclusione che a seconda che si affidi l'incarico di valutare un immobile ad un tecnico o ad un altro il risultato sia diverso. Fa parte della deontologia professionale e delle modalità di esercizio dell'arte della valutazione, che presenta sicuramente aspetti discrezionali. Infatti, se utilizziamo due valutatori, credo che mai otterremo lo stesso risultato; però possiamo esigere che sia utilizzata la stessa tecnica e in questo senso otterremo una certa omogeneità.

Per quanto riguarda il problema di far sì che edifici simili, o magari identici, localizzati nello stesso punto del territorio, non siano valutati diversamente, abbiamo concordato con gli Enti, secondo un processo che fra l'altro aiuta la trasparenza (di per sé un obiettivo nel processo di dismissione), che ognuno di loro metterà a disposizione di tutti gli altri le sue valutazioni, man mano che saranno prodotte. In questo modo ciascun Ente, conoscendo le valutazioni effettuate dagli altri, avrà un quadro com-

pleto della situazione che l'Osservatorio monitorerà per evitare la creazione di disparità.

PRESIDENTE. Professor Tamburini, non conosco bene i problemi del mercato immobiliare e pertanto vorrei un chiarimento: i criteri di cui lei parla sono tali da lasciare spazio a scelte valutative o ad interpretazioni? Il problema reale è infatti che ogni criterio può garantire l'omogeneità di valutazione solo se è di sicura applicazione, se invece vi sono spazi di discrezionalità, ciò non avviene. Tale problema si propone anche al momento dell'individuazione dei criteri stessi.

TAMBURINI. Non dovrebbero esserci spazi nel senso da lei paventato; o meglio, accade qualcosa di simile a quanto avviene quando qualcuno decide di farsi operare di appendicite: può scegliere tra il chirurgo di un ospedale e quello di un altro e, nonostante questi utilizzino gli stessi protocolli, può capitare che il primo lo uccide e il secondo gli salva la vita. Intendo dire che la discrezionalità è nelle concrete capacità professionali di ciascun soggetto impegnato nella valutazione.

Signor Presidente, in Italia ci poniamo spesso la sua domanda; qualche anno fa, nel corso di un convegno internazionale, ho sentito un operatore italiano chiedere ad alcuni valutatori inglesi come avessero risolto questo problema. Chi doveva rispondere non riusciva a capire la domanda, non per ragioni di cattiva traduzione, ma perché in Inghilterra non si pongono nemmeno il problema che ci possano essere risultati diversi nelle valutazioni: per loro il risultato è lo stesso chiunque compia la valutazione, mentre ciò non accade in Italia.

PRESIDENTE. Nei documenti che ci avete consegnato sono indicati i criteri che seguite per la determinazione del prezzo?

TAMBURINI. Abbiamo chiesto che i criteri da noi elaborati venissero validati da un comitato tecnico composto da alti funzionari dell'Ute, perché vogliamo arrivare a fornire l'indicazione più precisa possibile, anche per quanto riguarda il coefficiente di valutazione del prezzo nel passaggio dall'acquisto delle singole unità immobiliari all'acquisto in blocco dell'edificio.

Sotto questo profilo è importante fornire a tutti gli Enti l'indicazione del medesimo coefficiente del prezzo: mentre la legge può essere *tranchante*, imponendo agli Enti di abbattere il prezzo del 30 per cento quando l'acquirente è il soggetto che occupa l'abitazione, nel caso della vendita in blocco non è possibile fornire un'indicazione tanto precisa. L'orientamento che si sta delineando (il comitato tecnico avrebbe dovuto consegnarci oggi il dato ufficiale, ma così non è stato e pertanto speriamo di averlo al più presto, in modo da poterlo sollecitamente trasmettere agli Enti) prevede una riduzione del prezzo della sommatoria dei valori delle singole unità frazionate pari al 10-15 per cento, per cui, nel caso di vendita in blocco, si arriverebbe ad una riduzione totale del 40-45 per cento.

Per quanto riguarda la ventilata possibilità di selezionare i possibili acquirenti in base al reddito o alla disponibilità di un'altra abitazione, si tratta ovviamente di scelte ammissibili; d'altronde vi è una prassi favorevole alla selezione in base al reddito e il decreto legislativo n.104 consente l'accesso negli immobili solo in mancanza di un'abitazione nello stesso comune. Ritengo però che previsioni di questo genere debbano essere evitate, se l'obiettivo del legislatore è arrivare rapidamente alla vendita: a questo fine è necessario semplificare le procedure, mentre il criterio reddituale e quello del possesso di altre abitazioni presentano, nel concreto, problemi applicativi. Se si adottasse il criterio del reddito, sarebbe infatti necessario distinguere a seconda che l'origine del reddito stesso sia il lavoro dipendente od altra fonte; se invece si preferisse il criterio del possesso, bisognerebbe chiarire cosa si intenda con questo termine, ossia se per configurarlo è necessaria la disponibilità dell'immobile o se è richiesto qualcos'altro.

Le esperienze maturate in questo campo hanno dimostrato che tali criteri sono di difficile applicazione e pertanto rendono più complesse le procedure; al contrario propendo per un sistema che sia il più semplificato possibile e che consenta a soggetti che non hanno una grande agilità, come gli Enti previdenziali, di operare rapidamente. Ciò vale chiaramente se l'obiettivo che si vuole continuare a perseguire è quello di una celere vendita.

Il problema principale è dunque l'individuazione degli immobili di pregio; a tale fine credo che l'unica definizione propria sia quella di carattere economico: sono tali gli immobili che valgono molto e non sono di pregio quelli che valgono poco.

Si possono individuare anche criteri operativi, utili per motivi di carattere pratico e per semplificare. La circolare del ministro Treu del 1996 indicava quattro criteri: quello che ho appena esposto (che ritengo il più efficiente sotto il profilo dell'azione economica), ossia sono di pregio gli immobili che valgono molto; la posizione nel centro storico, ai sensi della legge n. 392 del 1978; il godimento del regime di tutela previsto dalla legge n. 1089 del 1939 o dalla legge n. 431 del 1985 sulle zone di particolare interesse ambientale ed infine la presenza di finiture di pregio. I primi tre criteri sono oggettivi.

PRESIDENTE. Ritengo siano criteri alternativi; non credo che debbano essere posseduti tutti e quattro!

TAMBURINI. Certamente può bastarne uno; se un immobile li possiede tutti e quattro, evidentemente abbiamo la certezza assoluta che sia di pregio.

Il criterio più razionale, dal punto di vista economico, è, comunque, quello relativo al valore del bene ed il problema è dunque renderlo applicabile e condiviso.

PRESIDENTE. Quali sono i criteri indicati dall'Osservatorio?

*TAMBURINI.* Quando fu predisposta la circolare Treu, l'Osservatorio collaborò nella definizione dei suddetti criteri, dopo numerose discussioni con Enti e sindacati che erano le parti interessate a tale definizione. Tra l'altro, allora l'interesse delle associazioni sindacali degli inquilini era di ridurre al massimo l'area degli immobili di pregio (perché ciò avrebbe comportato una limitazione del settore in cui i fitti sarebbero stati liberi), mentre gli Enti premevano per una definizione ampia.

Per stabilire quando un immobile vale molto o poco è necessario conoscere il suo valore di mercato e quello della zona dove sorge: in assenza di una definizione puntuale di questi valori non è possibile pertanto rispondere al quesito. Forse neppure dopo aver conosciuto il valore di mercato potremmo fornire una risposta precisa, perché si deve stabilire una soglia. Oggi però ci troviamo in una fase molto arretrata perché non conosciamo il valore di mercato degli immobili. Secondo quanto dispone la suddetta circolare, individuiamo gli immobili di pregio «sentiti i sindacati degli inquilini», quindi con una contrattazione, con un accordo, non attraverso un calcolo matematico, mentre invece bisognerebbe decidere quali sono gli immobili di pregio tenendo conto della loro ubicazione in aree di valore nettamente superiore a quello medio della città.

A tale fine abbiamo compiuto a titolo di ipotesi valutazioni di massima da sottoporre a chi deve assumere una decisione puntuale, affermando che un certo immobile, ubicato in una determinata strada, rientra nella categoria del pregio oppure no. Abbiamo proposto come base di discussione una classificazione dei valori delle aree romane, che sono più di un centinaio, formulando un calcolo aritmetico per valutare le aree che stavano sopra o sotto la media. Questo è un criterio convenzionale, che può essere modificato in qualsiasi maniera perché ha una sua logica matematica, ma la soglia può essere spostata a piacimento. Fra l'altro, il meccanismo con il quale sono costruiti i valori delle aree è tale per cui all'interno di una stessa area possiamo avere immobili di alto e di basso valore.

Insomma, finché non otterremo il valore puntuale di ciascun immobile, far riferimento al valore dell'area può essere un criterio da mettere in discussione sulla base delle conoscenze specifiche degli Enti.

*PRESIDENTE.* Adesso mi sembra che non ci sia alcun dato preciso. Si è solo stabilita una soglia di 3.500.000 lire.

*TAMBURINI.* Abbiamo consegnato questi dati, che servono solo per farsi un'idea in fase programmatica di cosa potrebbe succedere fissando tale soglia. Si tratta di un passaggio necessario per vari motivi.

I contatti in corso fra Enti e sindacati degli inquilini devono portare alla definizione delle nuove modalità di applicazione dei contratti di locazione; questione che fra l'altro deve essere risolta prima della vendita, perché noi abbiamo oltre 20.000 inquilini con contratti scaduti e per i quali occorre sanare il pregresso, stabilendo delle modalità di raccordo tra il passato e il futuro. Esiste un orientamento di massima favorevole da parte

di Enti e sindacati, ma tale soluzione non è stata ancora sottoscritta; siccome i termini sono ravvicinati, sarà necessario che ciò avvenga rapidamente, perché questo è un altro dei problemi sulla via del processo di vendita.

Mi rendo conto che, più che portare soluzioni, sto esponendo problemi.

**PRESIDENTE.** Qualche indicazione lei ce l'ha già fornita. In tutte le audizioni vengono posti problemi e rivendicazioni: soluzioni mica tante. Tuttavia, anche prospettare problemi è un modo di avviare le soluzioni, come qualcuno sostiene.

**TAMBURINI.** È in corso la definizione di tutta la parte contrattuale, che speriamo sia conclusa rapidamente. Anche questa mattina abbiamo effettuato una riunione con i sindacati nella quale si è parlato pure di questo. Sarebbe un bel passo in avanti se, nei prossimi giorni, tale fase si concludesse, perché significherebbe poter avviare le vendite sulla base di situazioni definite e consolidate sotto il profilo giuridico: è un antefatto necessario rispetto a qualunque vendita.

**PRESIDENTE.** La ringrazio per la chiarezza dell'esposizione e per aver indicato alcune delle soluzioni ai problemi che ci interessano.

Per quanto riguarda il problema dell'usufrutto e della nuda proprietà, esso probabilmente si pone nel caso delle vendite frazionate, perché è evidente che, nel caso della vendita collettiva, quel che non viene trasferito a chi lo compra direttamente viene trasferito al soggetto collettivo che acquista. Nelle vendite frazionate effettivamente il problema diventa più complicato.

Le voglio porre una domanda diversa che attiene alle ragioni che suggeriscono di proseguire sulla via delle dismissioni. L'Osservatorio si occupa anche di attività di analisi e di ricerche volte ad ottimizzare l'attività immobiliare degli Enti, per cui dovrebbe conoscere bene, secondo i dati della Commissione, la bassissima redditività degli immobili degli Enti previdenziali. Lei conferma questo dato? Ha effettuato una valutazione sulle ragioni della situazione paradossale dell'Inps che addirittura gestisce in perdita gli immobili di sua proprietà? Il discorso in questo momento non ha rilievo ai fini delle dismissioni, ma rafforza le ragioni per procedere in questo senso.

**TAMBURINI.** Le gestioni sono state riconosciute scarsamente efficienti fin dalla legge n. 335 del 1995, quando il legislatore operò la scelta di «esternalizzare» l'attività immobiliare degli Enti previdenziali, sulla base dell'assunto che la loro attività fondamentale o prevalente è la gestione della previdenza e dell'assistenza e non quella del patrimonio immobiliare. Quindi gli Enti sono distratti da altri compiti che non sono quelli fondamentali loro attribuiti.

Il decreto legislativo n. 104 concepisce sostanzialmente un nuovo modello gestionale degli Enti previdenziali nel campo immobiliare, fondato o sulla vendita del patrimonio o su società immobiliari di fondi pensione (strumento fra l'altro non disponibile perché non ancora avviato per vari problemi) o attraverso l'affidamento in gestione a società specializzate, sulla base dell'ipotesi che un gestore specializzato, magari nell'ambito di gestioni con garanzia di risultato (come viene indicato nel modello a regime), che utilizzi strumenti privatistici ed efficienti, possa ottenere migliori risultati.

Il problema degli Enti previdenziali, che credo appartenga a tutte le amministrazioni pubbliche, riguarda contenziosi e morosità elevati, vincoli di legge posti nel tempo alle gestioni immobiliari (mi riferisco per esempio alle quote per gli sfrattati e ad altre questioni), per cui la difficoltà a gestire in modo efficiente e comparabile con le potenzialità dei soggetti privati si è via via appalesata sino ad arrivare a situazioni nelle quali il reddito lordo tende ad avvicinarsi a livelli dell'1 o del 2 per cento e quindi con redditi netti, considerate le spese di manutenzione e altri oneri (mentre le spese per il personale di solito non vengono contabilizzate in questo ambito), praticamente inesistenti. Questo determina, insieme agli altri problemi, la difficoltà di ottenere buoni risultati: il decreto legislativo n. 104 indica la strada che il legislatore ha a suo tempo individuato per restituire una capacità reddituale a questi patrimoni.

CANGEMI. Signor Presidente, come abbiamo già fatto con altri soggetti ascoltati, vorrei chiedere al professor Tamburini se risponda al vero la circostanza per cui da quando le società di gestione amministrano il patrimonio abitativo degli Enti si è determinata una situazione in qualche misura paradossale: da un lato si riscontra – lo hanno detto in molti, sia Presidenti di enti, sia rappresentanti di organizzazioni degli inquilini – un aumento dei canoni pagati da chi occupa gli alloggi e dall'altro per gli Enti vi è un ricavo inferiore rispetto alla gestione diretta. Se così fosse, si tratterebbe di un esito non solo paradossale, ma anche inquietante. Professor Tamburini, vorrei allora sapere se lei dispone di dati relativi a questa situazione problematica, che è stata sottoposta in varie occasioni alla Commissione e che impone una decisione sul futuro.

Nell'intento di delineare un quadro chiaro dell'esistente, vorrei ascoltare la valutazione del professore sulla questione – che è stata sollevata in altre audizioni – relativa al patrimonio immobiliare degli Enti ad uso non abitativo, in particolare sul modo in cui questa parte del patrimonio viene utilizzata: vorrei sapere essenzialmente se immobili sfitti, morosità e scarsa redditività siano presenti in percentuali più elevate rispetto ad altri settori.

Desidero anche avere maggior chiarimenti sulle caratteristiche dell'inquinato, ossia conoscere i tratti tipici degli inquilini da un punto di vista sociale. Ciò ha una rilevanza sia rispetto al processo di vendita, sia all'impatto che tale processo potrà avere più in generale sul problema della casa nel nostro paese.



Per quanto riguarda il processo di vendita, desidero sapere innanzi tutto se su di esso possa incidere la notevole entità del contenzioso relativo alla morosità. Il professor Tamburini, nella sua relazione, ha fatto un accenno a tale problema, ma vorrei approfondirlo ulteriormente. In secondo luogo, il presidente dell'Inps nel corso dell'audizione svolta in questa Commissione, incontrando la perplessità degli altri Presidenti di enti, ha prospettato la possibilità di ricorrere a società di intermediazione nel processo di vendita: vorrei conoscere l'opinione del professor Tamburini anche in merito a tale proposta.

*TAMBURINI.* Signor Presidente, onorevole Cangemi, il paradosso rilevato nel ricorso alle società di gestione, dal quale sono derivati gettiti maggiori, ma ricavi netti inferiori, può essere considerato solo in riferimento all'esperienza dell'Inpdap, perché la società di gestione dell'Inps, che è stata messa in liquidazione con il decreto legislativo n. 104, realizzava, in sostanza, una gestione interna, in quanto era posseduta al 50 per cento dall'Inps e quindi era solo formalmente esterna.

La gestione, attivata circa due anni fa dall'Inpdap, non ha dato buoni risultati, innanzi tutto perché non è stata avviata nella piena applicazione dei principi previsti dal decreto legislativo n. 104, in quanto ciò non era tecnicamente possibile. Il problema è che – come ho detto prima – la modalità innovativa di gestione prevista nel suddetto decreto legislativo consiste nell'obbligo di affidare il patrimonio in gestione con garanzia di risultato. Affinché possa essere concluso un contratto con garanzia di risultato, però, si deve disporre di un censimento approfondito dei patrimoni e di una conoscenza puntuale dei profili contrattuali e delle condizioni di uso e di manutenzione, in modo tale che i candidati a svolgere la gestione possano effettuare conti precisi sui costi che dovranno affrontare, stimare i possibili ricavi e quindi proporre ricavi netti per l'Ente in funzione di tale contabilità, basata su informazioni precise.

Se gli Enti, nell'affidare i patrimoni in gestione, non dispongono di dati sufficientemente accurati relativi al patrimonio, è necessario passare attraverso una fase transitoria, durante la quale il gestore può acquisire informazioni, compiere valutazioni, effettuare una ricognizione delle condizioni d'uso e delle pendenze contrattuali con l'inquilinato e predisporre tutti i documenti necessari per l'affitto, in modo da essere in condizione di concludere un contratto con la garanzia del risultato, ai sensi del decreto legislativo n. 104. Nella fase transitoria sono importanti due cose: da un lato che il gestore effettui tutte queste attività di ricognizione e di valutazione, che comportano dei costi, e dall'altro che l'Ente abbia una capacità di verifica, di controllo e di stimolo per garantire che queste attività siano condotte nel modo migliore.

Il risultato di questi primi anni di gestione dei lotti individuati dall'Inpdap non è stato felice probabilmente perché l'Ente non ha svolto alcuna attività di controllo sui gestori e perché la compagine di questi ultimi era piuttosto eterogenea, forse poiché i criteri di selezione non furono i migliori. L'aspetto positivo di una gestione per lotti di un grande patrimo-

nio, diviso fra vari gestori, è la possibilità di creare un sistema di indicatori di confronto, per capire quali gestioni vadano meglio delle altre e poter correggere i punti che non funzionano, sulla base dei risultati della parte più efficiente.

L'Inpdap ha adesso deciso, anche su indicazione dell'Osservatorio, di individuare un *advisor* che svolga in sua vece questa funzione di verifica, controllo e predisposizione degli schemi; ha vinto la gara un gruppo guidato dalla società Deloitte & Touche, che ha tutte le competenze per poter sviluppare al meglio questo compito e studierà il modo per attivare un sistema di controllo e verifica e per attuare un processo di gestione. Giova anche ricordare che, nell'attuale situazione, il mercato dei servizi di gestione presenta delle difficoltà, poiché in effetti non esiste ancora un mercato evoluto, anche se tutti gli analisti concordano nel sostenere che la gestione rappresenta una delle aree di sviluppo del futuro; infatti i grandi operatori, non solo nazionali, ma anche internazionali, si stanno interessando all'Italia per consolidare la loro attività in questo campo. Ritengo pertanto che sia un settore nel quale sia opportuno continuare ad impegnarsi, come prova il fatto che, per esempio, anche nel campo pubblico molte amministrazioni locali hanno scelto di ricorrere a società specializzate di gestione (con risultati piuttosto apprezzabili), non ultima l'amministrazione di Roma, che un anno fa ha dato in gestione il proprio patrimonio.

Per quanto riguarda la bassa redditività, l'alta morosità e la rilevante presenza di immobili sfitti nel patrimonio non abitativo, purtroppo tutti i dati che abbiamo confermano queste tendenze. Non si può tacere, però, che una parte rilevante della morosità è dovuta alle amministrazioni pubbliche: l'intreccio dei meccanismi burocratici e amministrativi e delle complessità che sono ad essi legate fanno sì che l'inquilino pubblico fornisca risultati reddituali molto spesso inferiori a quelli - pure scarsi - degli inquilini privati.

Per quanto riguarda gli immobili sfitti, l'attività di locazione è a forte contenuto imprenditoriale, soprattutto nel mercato moderno. La disponibilità di spazi è relativamente abbondante, mentre è scarsa la disponibilità di spazi disegnati sulle esigenze degli utilizzatori. Le gestioni attive e imprenditoriali analizzano il mercato, studiano il rapporto con l'utilizzatore, compiono le ristrutturazioni, formulano contratti complessi. L'amministrazione pubblica con le sue pesantezze non è in grado di svolgere questa che è poi la parte più difficile e dinamica del mercato; per cui, soprattutto negli usi non abitativi, abbiamo degli immobili sfitti per i quali ci sarebbe bisogno di un'attività imprenditoriale importante.

Sulle caratteristiche dell'inquinato purtroppo abbiamo dati molto carenti. Secondo la fonte sindacale, la stragrande maggioranza degli inquilini degli Enti previdenziali è costituita da lavoratori dipendenti con livello di reddito non particolarmente elevato. La stima degli inquilini titolari di contratti di lavoro con enti pubblici si aggira attorno al 50-70 per cento.

Per quel che riguarda l'indicazione del presidente Billia sulla possibilità di utilizzare società di intermediazione, credo che tale suggerimento

rientri nello spirito del decreto legislativo n. 104, in altre parole di sottrarre agli Enti la gestione diretta degli affari immobiliari per affidarla a soggetti specializzati. Non c'è dubbio che le società di intermediazione sono soggetti specializzati sicuramente più capaci degli Enti di svolgere un'attività di alienazione; pertanto, attraverso meccanismi di selezione competitiva, sono personalmente favorevole all'utilizzo di società di intermediazione, che peraltro la legge non esclude, perché il citato decreto prevede che tali società devono sempre essere utilizzate per l'alienazione di immobili non residenziali, ma non esclude la possibilità che possano essere utilizzate anche per l'alienazione di immobili residenziali.

Dunque, gli Enti in questo processo di vendita agli inquilini potrebbero utilizzare società di intermediazione pagando loro un *fee* per l'organizzazione, per la valutazione, per il *marketing* e altro. Certo nei tempi previsti dalla circolare è difficile prevedere l'impiego di società d'intermediazione.

**PRESIDENTE.** Le pongo una domanda anche per valutare gli esiti non soddisfacenti delle gestioni immobiliari degli Enti. A quanto ammonta, in percentuale, il risultato medio garantito da parte di queste società rispetto al valore degli immobili?

Il programma straordinario di dismissione non ha costituito un'esperienza esaltante. Le sarei grato se ci volesse fornire qualche valutazione. Soprattutto vorrei sapere se, al fine di completare l'individuazione del 25 per cento di immobili da dismettere subito, sia possibile «sfilare» – come qualcuno ha detto – qualche immobile per il quale si sia manifestata un'alta propensione all'acquisto per immetterlo nel programma ordinario, che per molte ragioni finirà per sopravvivere, dal punto di vista temporale, il programma straordinario.

**TAMBURINI.** Sul rendimento medio garantito, il conto che possiamo oggi effettuare è che gli immobili che oggi vengono immessi in locazione sul mercato immobiliare hanno dei rendimenti medi lordi che vanno dal 6 per cento per le abitazioni al 9 per cento per gli altri immobili. Il calcolo del rendimento netto, togliendo le rivalutazioni in conto capitale, che entrano nel rendimento, ma delle quali non possiamo tenere conto, si può ottenere detraendo circa il 2 per cento. Negli enti i rendimenti lordi sono del 2-3 per cento e su di essi occorre calcolare i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i costi di gestione amministrativa interna, il carico fiscale e altro.

Per quel che riguarda il programma straordinario e la possibilità di «sfilare» immobili per i quali si sia manifestata un'alta propensione all'acquisto, francamente non saprei valutare se sia meglio «sfilare» gli immobili per immetterli nel programma ordinario oppure il contrario. Infatti, non saprei cosa dire sull'ipotesi che il programma straordinario non debba essere più avviato; credo che, a questo punto, il Ministero del lavoro, cui tocca l'ultima parola in ordine alle iniziative da prendere in seguito all'annullamento del decreto di aggiudicazione a suo tempo disposto dal Tar,

abbia tutte le carte per adottare un altro provvedimento di aggiudicazione. Si può anche pensare che l'attività di vendita possa avviarsi rapidamente, salvo ricorsi.

PRESIDENTE. Ringrazio il professor Tamburini per il contributo assicurato alla Commissione e dichiaro conclusa l'audizione.

*I lavori terminano alle ore 15,25.*