

**COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO**

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

---

AUDIZIONE DEI PRESIDENTI DELL'ISTITUTO NAZIONALE DI  
PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE  
PUBBLICA (INPDAP), DELL'ISTITUTO NAZIONALE DELLA  
PREVIDENZA SOCIALE (INPS) E DELL'ISTITUTO NAZIONALE  
DI PREVIDENZA PER I DIRIGENTI DI AZIENDE INDUSTRIALI  
(INPDAI) SULLO STATO DELLA PROCEDURA DI DISMISSIONI  
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PUBBLICI  
DI PREVIDENZA

75° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 11 OTTOBRE 2000

---

**Presidenza del Presidente senatore Michele DE LUCA**

---

**INDICE**

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

DE LUCA Michele ( <i>DSU</i> ) . . . . .	Pag. 3, 5, 9 e <i>passim</i>	<i>SIMI</i> (Direttore generale <i>Inpdap</i> ) Pag. 7, 8, 14 e <i>passim</i>
NAPOLI Roberto ( <i>UDR</i> ). . . . .	12, 13	<i>TRIZZINO</i> (Direttore generale <i>Inps</i> ) . . . . . 4, 13
GASPERONI ( <i>DSU</i> ). . . . .	12, 13, 15 e <i>passim</i>	<i>BUFALINI</i> (Presidente <i>Inpdai</i> ) . . . . . 10, 16

*Intervengono, in rappresentanza del Presidente dell'INPDAD, il dottor Andrea Simi, direttore generale, accompagnato dalla dottoressa Giuseppina Santiapichi, in rappresentanza del Presidente dell'INPS, il dottor Fabio Trizzino, direttore generale, accompagnato dalla dottoressa Laura Fabbri, e il presidente dell'INPDAI, ingegner Maurizio Bufalini, accompagnato dal dottor Giovanni Sapia.*

*I lavori hanno inizio alle ore 14.*

#### *SULLA PUBBLICITÀ DEI LAVORI*

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

Inoltre, ritengo opportuno disporre l'attivazione dell'impianto audiovisivo, in modo da consentire la speciale forma di pubblicità della seduta.

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

#### **Audizione dei Presidenti dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP), dell'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS) e dell'Istituto nazionale di previdenza per i dirigenti di aziende industriali (INPDAI) sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione dei Presidenti dell'INPDAP, dell'INPS e dell'INPDAI, sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza.

Sono presenti, in rappresentanza del Presidente dell'INPDAP, il dottor Andrea Simi, direttore generale, accompagnato dalla dottoressa Giuseppina Santiapichi, in rappresentanza del Presidente dell'INPS, il dottor Fabio Trizzino, direttore generale, accompagnato dalla dottoressa Laura Fabbri, ed il Presidente dell'INPDAI, ingegner Maurizio Bufalini, accompagnato dal dottor Giovanni Sapia, ai quali porgo il benvenuto da parte della Commissione.

L'odierna audizione segue quella del 9 marzo scorso allorché la Commissione verificò, con i Presidenti dei maggiori enti pubblici di previdenza, lo stato delle dismissioni immobiliari. In quella circostanza, emerse un dato generale rassicurante: superato il rischio di ricadere nella procedura alternativa prevista dalla legge finanziaria per il 2000, risultò che l'operazione di dismissioni si stava sostanzialmente sviluppando se-

condo le scadenze programmate ed era dunque in grado di corrispondere alle previsioni di entrata contemplate dalla legge finanziaria.

Quelle positive indicazioni venivano confermate dal successivo rapporto del Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, professor Tamburini, che, nella relazione di aggiornamento trasmessa alla Commissione il 17 maggio scorso, concludeva esprimendo l'avviso che il quadro delle procedure in atto faceva ritenere come la previsione dei ricavi contenuta dalla legge finanziaria potesse ragionevolmente essere rispettata. Risultava in particolare adeguata la strumentazione normativa che regolava l'operazione di dismissioni.

Nella successiva audizione del 20 luglio, il professor Tamburini dichiarava che i quattro diversi programmi di vendita, riguardanti un patrimonio di 11.560 miliardi di valore catastale, avrebbero potuto realizzare, entro l'anno, un incasso di 4-5 mila miliardi.

Ora, secondo un metodo di lavoro che la Commissione ha inteso seguire fin dal settembre-ottobre 1999, quando l'attenzione si appuntò anche sulle dismissioni immobiliari degli enti pubblici di previdenza - ricordo, al riguardo, l'audizione nella seduta del 14 settembre di quell'anno, del ministro Salvi, autore delle circolari d'agosto - occorre compiere un'ulteriore verifica dello stato della procedura che si è voluta, da tutte le parti in causa, trasparente e puntuale nelle scadenze.

Voglio ricordare alcuni punti che sembrano rilevanti ai fini della nostra indagine. Vorremmo sapere che probabilità ci sono di realizzare l'obiettivo finanziario affidato a queste dismissioni. Quali sono le prospettive di risolvere alcune questioni equitative, come il diverso trattamento degli immobili in dipendenza della loro collocazione nella procedura ordinaria o straordinaria? A che punto sono le prospettive di risoluzione di questo problema?

L'altra questione equitativa, che mi pare più vicina alla soluzione, concerne sostanzialmente la qualificazione come immobili di pregio per quelli collocati nei centri storici, a prescindere oppure no dal loro valore di mercato.

Questi sono alcuni dei problemi, ma tanti altri ne sono emersi nella discussione in ordine alle attese degli inquilini. Ad esempio, quello concernente gli immobili parzialmente destinati a fini strumentali insieme ad altri locali destinati invece ad uso residenziale. I cittadini vogliono sapere che fine faranno, eventualmente, i loro diritti di prelazione.

Naturalmente siete liberi di esporre tutti gli argomenti e le problematiche che vorrete.

Da ora la parola al dottor Fabio Trizzino, che interviene in rappresentanza del Presidente dell'INPS.

*TRIZZINO.* Signor Presidente, io distinguerei la parte attinente al piano straordinario da quella che viceversa è nota sotto il nome di piano ordinario, governato dalla circolare Salvi.

Per quanto riguarda il piano straordinario - che, com'è noto, originariamente era gestito dalla Ministero del lavoro e al quale l'INPS parteci-

pava per una quota finanziaria di circa 260 miliardi – il fatto nuovo che si è determinato, rispetto alla situazione rappresentata alla Commissione lo scorso 9 marzo, è l’emanazione di un decreto interministeriale a cura dei Ministeri del tesoro e del lavoro. Con tal provvedimento, in sostanza, viene ad essere esclusa, dal piano straordinario, la quota parte riferita ad immobili adibiti ad abitazione, nell’intento di far riservare alla suddetta quota un trattamento omogeneo a quello previsto dalla circolare Salvi.

Stiamo approfondendo la portata di tale decreto e obiettivamente riteniamo che vi siano alcune questioni che vanno meglio chiarite con il Ministero del lavoro.

Il nostro impegno è di rispettare la data prevista nel decreto per l’alienazione di questi immobili, fissata per il 28 febbraio del prossimo anno, anche se dobbiamo mettere in preventivo che si tratta di un traguardo non semplice.

**PRESIDENTE.** Per maggiore chiarezza e perché resti agli atti della Commissione, vorrei sapere se il decreto cui sta facendo riferimento è già stato perfezionato.

**TRIZZINO.** È stato già firmato dai Ministri proponenti ed è in corso di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*.

Per quanto riguarda, invece, il piano ordinario possiamo indubbiamente affermare di essere in dirittura d’arrivo rispetto alla situazione rappresentata alla Commissione il 9 marzo scorso, considerato che nel frattempo abbiamo aggiudicato la gara per l’individuazione dell’*advisor* che dovrà assisterci nella alienazione dei beni immobili; è stata inoltre sottoscritta la convenzione con gli istituti di credito che erogheranno i mutui; infine è in corso di perfezionamento, proprio in questi giorni, l’accordo con il Consiglio generale del notariato per la stesura degli atti.

Desidero ricordare che, in questo piano, sono comprese circa 2.500 unità immobiliari (di cui, 2.361 del settore abitativo e 140 immobili o unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa). Il valore complessivo di questi beni si aggira tra i 530 e i 540 miliardi di lire.

Stiamo subendo qualche battuta d’arresto, ma solo dell’ordine di qualche giorno giacché l’affidamento all’*advisor* della consulenza avrà piena efficacia con l’approvazione di una nota di variazione al bilancio di previsione per l’anno 2000.

Il Consiglio di indirizzo e di vigilanza, a seguito degli approfondimenti effettuati, dovrebbe approvare questa operazione nei prossimi giorni e quindi credo che potremo a quel punto firmare il contratto con l’*advisor* e passare alla fase attuativa del piano. Infatti, già entro la fine di quest’anno prevediamo che si possano, se non concludere, almeno avviare concretamente le trattative di vendita per circa 500 delle 2.500 unità immobiliari sopra citate.

In termini finanziari riteniamo prudenzialmente che quest’anno entreranno nelle casse dell’Istituto alcune decine di miliardi.

PRESIDENTE. Quali erano le previsioni in tal senso?

*TRIZZINO.* Nel bilancio di previsione avevamo considerato in termini di cassa circa 400 miliardi. Tuttavia, alla luce di quanto è stato detto nel corso della seduta del 9 marzo – anche se l’oggetto della discussione era diverso – l’andamento della cassa dovrebbe consentire di assorbire questa diminuzione delle entrate.

Viceversa, per quanto riguarda l’anno 2001, prevediamo che, andando a regime questa operazione, potremo ottenere flussi bimestrali di entrata dell’ordine dei 50 miliardi.

Concludo il mio intervento, dando notizia della vendita di un immobile – già ad uso strumentale, ora passato nel patrimonio immobiliare a reddito – situato in Benevento che è stato acquistato dalla locale Università per un importo di circa 3 miliardi e 600 milioni.

PRESIDENTE. Per maggiore chiarezza, quando precedentemente ho chiesto quale risultato finanziario ci si attendesse, intendevo riferirmi all’obiettivo previsto nella legge finanziaria e non nel bilancio interno dell’INPS.

*TRIZZINO.* Per quanto riguarda gli obiettivi previsti nella legge finanziaria, avevamo già avuto modo di effettuare alcune precisazioni al Ministero del tesoro indicando il percorso che volevamo seguire. Rispetto a tale percorso, come già dianzi da me sottolineato, subiamo una battuta di arresto dell’ordine di qualche giorno; infatti, avevamo previsto l’aggiudicazione del contratto di consulenza ed assistenza entro il 31 luglio scorso, ma per problemi di chiarimenti e verifiche riguardanti la gara di appalto, tale aggiudicazione ha avuto luogo il 14 settembre. Pertanto, solo adesso siamo concretamente in condizione di avviare i preliminari di vendita per 500 appartamenti e quindi di incassare le somme da essa derivanti.

PRESIDENTE. Nella legge finanziaria cui ho prima accennato si prevedeva che una certa quota del denaro ricavato dalle vendite degli immobili venisse versata in un fondo, ed è a questo aspetto che intendo riferirmi.

*TRIZZINO.* Signor Presidente, non abbiamo avuto un’assegnazione precisa di tale quota. Dovevamo alienare il 25 per cento del patrimonio immobiliare.

PRESIDENTE. D’accordo, tuttavia quando subentrò la legge finanziaria si creò un’attesa di risultato pari a circa 4.000 miliardi che avrebbero dovuto essere complessivamente ricavati dalla vendita di questi immobili.

Non mi riferisco alla circolare Salvi, né alla normativa concernente il piano straordinario, ma all’ultima legge finanziaria approvata dal Parlamento in base alla quale il risultato della vendita che si attendeva rappre-

sentava l'unica fonte di entrata della nostra manovra finanziaria dell'anno passato. Questo era il punto che desideravo evidenziare, tuttavia se non avete avuto un'assegnazione precisa, mi sembra di aver capito che per quest'anno voi contribuite con 10 miliardi. È così?

*TRIZZINO.* Diciamo che nel bilancio di previsione avevamo indicato 400 miliardi.

*PRESIDENTE.* Questo è chiaro. Il problema che mi ponevo era, in quell'operazione, che non riguarda l'ente ma il bilancio dello Stato, come raggiungere, tutti insieme, quell'obiettivo di 4.000 miliardi.

Do ora la parola al dottor Andrea Simi, che interviene in rappresentanza del Presidente dell'INPDAP.

*SIMI.* La ringrazio, signor Presidente. La Commissione desidera avere dei chiarimenti su tutti gli aspetti concernenti la dismissione: il programma ordinario, il piano straordinario e nel nostro caso anche il fondo immobiliare, il cosiddetto fondo alfa. Mi soffermerò particolarmente su alcuni aspetti del programma ordinario; ulteriori elementi di dettaglio sono contenuti in alcune tabelle che mettiamo a disposizione della Commissione.

Per quanto riguarda il fondo immobiliare, abbiamo un valore presuntivo di 900 miliardi che conferiremo prossimamente, al massimo all'inizio di dicembre, e quindi entro l'anno avremo corrispondenti entrate, perché il collocamento delle quote avverrà immediatamente. Per quanto attiene al piano straordinario, abbiamo circa 1.900 miliardi di immobili che dobbiamo vendere entro il primo trimestre del 2001. Questo naturalmente non dipende solo da noi: noi siamo pronti a questa operazione, voi sapete che siamo noi che aggiudichiamo la gara, ma ovviamente la procedura implica una serie di adempimenti che spettano anche ad altri soggetti.

Per quanto riguarda il piano ordinario, l'obiettivo della realizzazione del 25 per cento del nostro patrimonio immobiliare, assegnatoci dalla legge, si poteva quantificare in una misura non molto lontana da 3.000 miliardi di lire. Ebbene, era in partenza un obiettivo impossibile da raggiungere nei tempi previsti, per una serie di motivi. Noi enti siamo stati lasciati abbastanza soli a gestire questa complessa operazione. Per esempio, ci siamo inventati una convenzione aperta con gli istituti bancari che ha consentito di abbattere i tassi di interesse, ma sono questioni che lei già conosce, signor Presidente, poiché ne abbiamo parlato nella scorsa audizione. Abbiamo stipulato la convenzione con gli Ordini del notariato, ed anche questo è stato un lavoro che ha portato via del tempo. Di fatto, quindi, siamo stati pronti a partire con le vendite solo dalla metà di quest'anno.

*PRESIDENTE.* Dell'anno prossimo, intende?

*SIMI*. No, di quest'anno. Abbiamo già introitato 88 miliardi ed entro la fine dell'anno ne entreranno 1.500, secondo la tabella di marcia che ci siamo imposti; quindi più della metà del previsto. Arriveremo al totale entro il primo trimestre dell'anno 2001.

Questo risultato, lungi dall'essere una parziale inattuazione degli obiettivi, rappresenta una *performance* straordinaria, perché quando ci si pone obiettivi irrealizzabili non si può pretendere la loro realizzazione compiuta. Questo va detto per amore della verità. Tutti abbiamo avuto delle difficoltà, come sentirà anche dai rappresentanti degli altri enti, e ognuno ha scelto la propria strada: c'è chi ha usato un certo sistema per adempiere alla legge sulle dismissioni, chi un altro.

In una riunione al Ministero del Tesoro - una di quelle riunioni periodiche sulla verifica dell'attuazione di questi piani - mi sono permesso di far notare che soltanto gli adempimenti richiesti agli studi notarili avrebbero comportato un aumento del 10-15 per cento del volume di lavoro di questi ultimi; e questo significa tempo, per realizzare tutti gli adempimenti. Di questo ovviamente non c'è traccia nelle norme della legge finanziaria che recano solo un obiettivo astratto: entro la fine dell'anno si deve vendere il 25 per cento.

Riassumendo, entro la fine dell'anno noi avremo circa 900 miliardi dal fondo immobiliare e circa 1.500 miliardi dalle dismissioni del programma ordinario, per cui complessivamente avremo un totale di circa 2.400 miliardi. Dal piano straordinario avremo invece 1.900 miliardi entro il primo trimestre del 2001.

Questo è lo stato dell'arte. Vorrei però cogliere l'occasione per ricordare alcuni problemi.

L'INPDAP detiene la quota maggiore del patrimonio immobiliare di proprietà degli enti pubblici di previdenza, superiore addirittura al 50 per cento dell'ammontare complessivo di tale patrimonio; in esso hanno grande prevalenza le unità abitative. Proprio per questo motivo abbiamo grosse difficoltà, dovute all'esistenza di situazioni contenziose, di morosità, di contestazioni o di autoriduzione dei canoni, che finora abbiamo gestito cercando di porvi rimedio, diciamo, in corso d'opera, ma che adesso devono essere chiarite perché la loro definizione è preliminare alla vendita. Per questo, secondo me, si impone un grande lavoro di bonario componimento delle liti e questo lavoro presuppone un intervento di tipo legislativo.

Lei sa bene, signor Presidente, come le transazioni nella pubblica amministrazione siano un problema complesso. Noi ci siamo permessi di segnalare all'attenzione dei Ministri vigilanti questa esigenza con proposte emendative che, per ora, non hanno trovato spazio nel testo della legge finanziaria. Mi riprometto di sensibilizzare ulteriormente i nostri interlocutori, perché indubbiamente, in base al noto principio secondo cui la coda è la parte più dura da scorticare, man mano che nel procedere del piano di vendita verremo a capo di tutte le situazioni chiare, arriveremo a situazioni sempre più difficili e, senza la possibilità di addivenire ad una composizione delle pendenze e delle morosità - diciamolo pure, con un po' di



coraggio – in via transattiva, sarà difficile uscirne. Il risultato sarebbe disperante: ci troveremmo in molti casi ad essere condomini con i nostri ex inquilini per una quota parte degli appartamenti, e lascio alla vostra fantasia immaginare lo scenario che potrebbe conseguire. D'altra parte, tutta l'operazione è stata pensata per privilegiare le vendite in blocco.

Questa operazione di dismissione, gli enti previdenziali, come tutti sanno, l'hanno subita. Le ragioni di essa stanno in chi conosce le supreme cose della politica e quindi non sta a noi valutarle; sta di fatto che vogliamo perseguire tale obiettivo con grande forza, ma devono esserci dati gli strumenti, ed uno strumento utile sarebbe un qualche supporto legislativo ad una attività di bonario componimento delle liti.

PRESIDENTE. Se non ci sono difficoltà, potrebbe rappresentarcelo brevemente?

*SIMI.* In buona sostanza, ho presentato una proposta che si articola in due parti. Innanzi tutto, deve essere espressamente prevista la possibilità di addivenire a soluzioni transattive in materia immobiliare che diano un apprezzabile risultato economico immediato in relazione al rischio implicito del giudizio, allo stato e al presumibile costo di esso, nonché alla possibilità di effettiva riscossione del credito.

Questo vale per il contenzioso patrimoniale in generale; per quanto riguarda in particolare le morosità immobiliari, ci siamo permessi di riprendere i contenuti sostanziali di una norma già presente nella finanziaria di pochi anni fa. Si trattava di una nota a termine, che prevedeva per gli inquilini la possibilità di regolare le loro posizioni corrispondendo l'80 per cento, senza interessi, di quanto dovuto a titolo di canoni ed oneri accessori. Però si era previsto che questa norma fosse operante solo fino al giugno 1998; ovviamente non si sono venduti immobili fino a quella data e quindi è rimasta lettera morta, per cui si tratterebbe ora di recuperarla.

Un terzo strumento che, in connessione con i due precedentemente illustrati, potrebbe essere molto valido, sarebbe il consentire un'operazione di *factoring*, di cessione dei crediti immobiliari degli enti. Quest'ultima rappresenterebbe anche un efficace deterrente, perché l'inquilino sarebbe a conoscenza dell'eventualità, non accedendo all'ipotesi transattiva, di finire nelle mani di una qualche società di *factoring* che i suoi crediti li vuole indietro con un vigore ben diverso da quello degli istituti, che, per loro natura, hanno perseguito finalità anche sociali nel loro operare.

Questo sarebbe il contenuto delle due norme che noi suggeriremmo.

PRESIDENTE. Non c'è alcuna autorità che è chiamata a promuoverle?

*SIMI.* È una scelta che dovrebbe essere lasciata all'autonomia degli enti, perché bisogna anche valutare le diverse situazioni. Mi rendo conto di tutte le possibili implicazioni di una soluzione del genere: ad esempio,

si potrebbe gridare al condono. Ma se si vuole un risultato, questa è una strada razionale e praticabile.

Un'ultima considerazione. Anche noi avvertiamo con una certa forza il problema degli immobili di pregio che sono, in un certo senso, stati declassati, per il fatto che l'ultima circolare ha reso il criterio della collocazione nel centro storico concorrente con gli altri criteri previsti. Sicuramente si tratta di un elemento positivo, però credo che, poiché da qualche parte emergono dubbi sulla legittimità di una circolare interpretativa così forte riguardo alla questione del centro storico, forse sarebbe meglio metterci mano con legge; in fondo, questi criteri sono contenuti in una norma della legge finanziaria. Naturalmente anche qui non compete certo agli istituti avanzare suggerimenti, però, forse, il risultato sarebbe una maggiore certezza: è chiaro infatti che la regolazione di rapporti disciplinati interamente dalla fonte legislativa è legata solo alla successione delle leggi nel tempo e quindi ha una affidabilità e una sicurezza diverse.

Infine, abbiamo attivato, limitatamente alle dismissioni immobiliari, un servizio di *call center* che sta partendo in questi giorni e che dovrebbe ulteriormente agevolare questo processo, attualmente in fase di accelerazione.

PRESIDENTE. Do ora la parola all'ingegner Maurizio Bufalini, presidente dell'INPDAL.

*BUFALINI.* Signor Presidente, mi riferirò prima al programma ordinario e poi a quello straordinario, cercando di fare una fotografia della situazione in cui si trova il programma ordinario, facendo presenti le difficoltà che hanno impedito il rispetto di quanto io stesso dichiarai in questa sede nel marzo scorso circa la realizzazione del programma stesso.

Il programma ordinario era per noi costituito dal 25 per cento del patrimonio immobiliare. Ciò significava circa 150 immobili, il 75 per cento circa dei quali a prevalente uso residenziale, per un valore di mercato stimabile intorno ai 1.000-1.100 miliardi. Ad oggi, peraltro, abbiamo stimato e verificato, sotto il profilo della congruità, 172 immobili; un numero maggiore di quello previsto, in quanto sappiamo che ci saranno inquilini che non vorranno acquistare gli immobili. Il valore totale è stato stimato in 1.400 miliardi, con la riduzione del 30 per cento e con l'esclusione dell'ulteriore sconto del 10-11 per cento da applicare se gli inquilini si costituiscono in cooperative.

In fase di cessione, in questo momento, dopo aver stretto accordi – così come ha già fatto l'INPDAP – sia con il notariato sia con la banca per acquisire mutui a tasso agevolato, abbiamo cinque stabili. Abbiamo inviato agli inquilini le lettere con l'indicazione del prezzo preciso di vendita (dopo la prima comunicazione in cui indicavamo un prezzo stimato sulla base dei bollettini immobiliari) per 73 immobili per un valore totale di circa 372 miliardi. Entro ottobre completeremo l'invio di tutte le lettere agli inquilini; poiché questi hanno due mesi per rispondere, entro la fine dell'anno dovremmo avere tutte le risposte.

Pertanto, in base al piano di cessione da noi previsto in termini economici, in ottobre dovremmo realizzare 10 miliardi, in novembre 50 miliardi, in dicembre 70 miliardi. Quindi, invece dei 1.000 miliardi di cui si è parlato, siamo nell'ordine di 130 miliardi entro l'anno, mentre prevediamo di concludere l'intera operazione di dismissioni, previste dal piano ordinario, entro il primo trimestre del 2.001.

Quali sono state le difficoltà che hanno impedito il rispetto degli obiettivi dichiarati? La prima difficoltà deriva dal fatto che la normativa cosiddetta definitiva è stata praticamente scritta con l'ultima circolare del ministro Salvi nel mese di agosto, quando sono state sciolte quelle riserve riguardanti la vendita degli immobili alle cooperative.

La seconda difficoltà, così com'è stato ricordato, deriva dalla necessità di procedere prima alla sanatoria e poi alla vendita. Tuttavia la sanatoria non si può concludere perché ancora non è stato raggiunto l'accordo con i sindacati per le nuove locazioni. Non è stato ancora firmato l'accordo con le tre organizzazioni sindacali CGIL, CISL e UIL, e questo è un ulteriore elemento di disturbo nella realizzazione del piano.

E vengo alla terza questione. Noi avevamo la speranza di poter procedere con vendite in blocco, e questa doveva essere la via principale anche per eliminare la nostra presenza in condominio. Questa speranza sta venendo meno perché, procedendo palazzo per palazzo, non riusciamo ancora, salvo casi rari, ad avere le adesioni di tutti gli inquilini. Pertanto, in base a quanto verificatosi, fino a questo momento, sembra che dovremo cambiare la nostra politica, che era quella di vendere in blocco l'intero immobile, oppure vendere in blocco la parte residenziale e poi vendere all'asta la parte commerciale. Ancora non riusciamo infatti a seguire questa strada perché molti inquilini, specialmente quelli più anziani, nel momento in cui ricevono la lettera con l'indicazione precisa del prezzo, si ritirano e decidono di non acquistare.

Considerando questi elementi, anche tenendo conto delle modifiche riguardo al programma straordinario, dovremo orientarci a procedere anche con la vendita frazionata. Questo ci viene imposto in particolare dal programma straordinario. Una volta scorporate alcune unità residenziali, si dovrà procedere non alla vendita di interi immobili ma di singoli appartamenti.

A questo punto, abbiamo grosse difficoltà. Se dobbiamo realizzare il programma ordinario del 25 per cento, è difficile che prima di marzo si possa procedere con il programma straordinario di cui al decreto interministeriale attualmente in corso di registrazione. Infatti, bisogna individuare le attività di competenza dell'ente e quelle dell'*advisor* del Ministero del lavoro: in particolare chi fa la suddivisione catastale e millesimale, non dovendo più procedere alla vendita di un intero palazzo bensì di uno stabile frazionato. Quali compiti vengono demandati all'ente nel caso della gara? Si dice esplicitamente che questa dev'essere condotta da un funzionario dell'ente, che deve disporre della segreteria, ma non ci dice se l'ente deve predisporre i documenti di gara o deve limitarsi soltanto a presiedere la commissione di gara.

Quindi, una serie di elementi deve essere definita. In attesa di tale definizione, è chiaro che non possiamo distogliere le nostre ridotte forze di lavoro (perché noi non abbiamo utilizzato né l'*advisor* né personale esterno ma ci siamo avvalsi interamente del personale interno, anche per ragioni di economia) né abbiamo la possibilità – e lo sottolineo alla Commissione – di rispettare l'indicazione, che proviene dal decreto in corso di registrazione, della vendita di quegli ulteriori 50 immobili entro il primo di marzo.

Mi sono permesso di non trattare il problema degli immobili di pregio, perché ancora esiste qualche dubbio sulla loro esatta definizione. La legge afferma che il valore del 70 per cento dovrebbe essere riferito a quello di mercato. Il dubbio è se ci si riferisca al mercato libero.

PRESIDENTE. Do ora la parola ai commissari che intendono porre quesiti ai nostri ospiti.

NAPOLI Roberto. Vorrei anzitutto svolgere una riflessione sulle considerazioni esposte dall'ingegner Bufalini. Egli faceva riferimento al fatto che la sanatoria non sarebbe stata raggiunta per il mancato accordo con i sindacati: vorrei conoscerne le motivazioni.

Dalle sue affermazioni emerge una difficoltà nella dismissione degli immobili. Non ho ascoltato le dichiarazioni dei rappresentanti degli altri Istituti ma, dai dati in nostro possesso, mi pare si evidenzino difficoltà nella realizzazione del programma stabilito, che avevamo già condiviso, e non solo in questa Commissione ma anche in altre sedi.

È necessario compiere un'analisi delle difficoltà per valutare se è possibile intervenire sul piano legislativo, eventualmente anche all'interno della finanziaria, come chiedeva il dottor Simi, per eliminare quegli ostacoli che vengono segnalati dalla dirigenza ma anche dagli utenti, come i problemi attinenti al credito, al costo dell'investimento, ai tempi e a tutta una serie di altri aspetti. Se la Commissione potesse avere una diagnosi precisa delle difficoltà, potrebbe anche individuare i provvedimenti da adottare.

Per quanto riguarda la questione dell'accordo con i sindacati, vorremmo capire se si tratta di un fatto strutturale oppure di una contrapposizione di posizioni nella diversa visione della dismissione degli immobili.

GASPERONI. Approfitto per evidenziare un problema che mi è stato segnalato da alcuni utenti per ritardi che non sempre dipendono necessariamente dagli enti ma anche da alcuni dati oggettivi.

Per esempio, oltre alla lentezza che si registra, si stanno determinando parametri catastali di valutazione non sempre identici per tutti e quindi situazioni di disparità non indifferenti anche per immobili con identica data di costruzione e che presumibilmente dovrebbero avere lo stesso valore.

Tuttavia, facendo riferimento a periodi catastali diversi, per quanto riguarda le valutazioni tra il primo ed il secondo semestre del 1998, ci vengono segnalate differenze anche di svariate migliaia di lire al metro quadro.

PRESIDENTE. A quale Istituto si riferisce, onorevole Gasperoni?

GASPERONI. Mi riferisco all'INPDAP e all'INAIL.

In proposito vorrei quindi sapere se tale disparità di valutazioni sia un fenomeno circoscritto ad alcune realtà locali che magari sfuggono all'attenzione della gestione nazionale. Tra l'altro, alcune di queste segnalazioni sono state fatte oggetto di interrogazioni parlamentari che vi faremo avere anche per circostanziare in modo più dettagliato la situazione. In ogni caso, al di là dei ritardi, mi sembra di capire che, a differenza di qualche mese fa, si comincino a vedere interessanti passi avanti.

MACONI. Signor Presidente, il mio quesito è molto semplice: vorrei conoscere, in base alle vostre stime, la percentuale degli inquilini non disponibili all'acquisto e le motivazioni collegate a tale scelta.

PRESIDENTE. La mia domanda si ricollega parzialmente a quella del collega Maconi e riguarda un aspetto cui ha già fatto cenno l'ingegner Bufalini: vorrei infatti avere dati circa lo scarto tra la disponibilità manifestata prima e dopo la definizione del prezzo. Riguardo all'indisponibilità all'acquisto credo che, oltre al prezzo dell'immobile, bisogna considerare anche il problema dell'accesso al credito, soprattutto per quanto concerne gli anticipi che restano comunque a carico degli inquilini.

TRIZZINO. Signor Presidente, mi trovo nella fortunata circostanza di essere il Direttore generale dell'ente che ha uno dei più piccoli patrimoni immobiliari; conseguentemente i problemi rappresentati sia dall'INPDAP che dall'INPDAl vengono da noi vissuti in termini certamente più contenuti. Bisogna inoltre considerare che, sin dal 1991-1992, abbiamo avuto modo di avvalerci della collaborazione di una società di gestione del nostro patrimonio a reddito che, in questi anni, indubbiamente ha svolto un buon lavoro, come testimoniato anche dalla forte riduzione del contenzioso.

Per quanto ci riguarda, ad esempio, non viviamo il problema - se non in percentuali del tutto fisiologiche - delle unità locative per le quali viene ancora pagata un'indennità di occupazione, magari a causa del mancato rinnovo del contratto. I nostri contratti, infatti, sono sempre stati rinnovati entro le scadenze previste e nel rispetto delle normative vigenti (come quella sull'equo canone, la cosiddetta legge Cristofori).

Possiamo definirci fortunati anche in termini di propensione all'acquisto degli inquilini che, nella fattispecie, sono per il 70 per cento nostri

dipendenti o ex dipendenti. È naturale, quindi, che fin dalla prima comunicazione da parte di costoro, vi sia stata un'elevata percentuale di manifestazione di volontà di acquisto: addirittura il 90 per cento degli interpellati ha risposto positivamente.

Il prezzo orientativo da noi indicato è stato sin dall'inizio ben definito (con una possibilità di oscillazione del 5 per cento), anche perché la procedura con la quale determiniamo il valore e quindi il prezzo dell'unità locativa è in larga parte gestita da nostre risorse tecniche specializzate; viene infatti effettuata una stima da parte del nostro servizio tecnico edilizio la cui congruità viene poi sottoposta al vaglio di una commissione costituita a norma di legge esclusivamente da soggetti esterni all'Istituto, facenti parte dell'Ufficio tecnico erariale e del Ministero dei lavori pubblici, presieduta da un professore universitario.

Pertanto, sul piano delle stime abbiamo già svolto un grosso lavoro, il che ci ha permesso di inviare le comunicazioni per quanto riguarda il 37 per cento delle unità immobiliari che rientrano nel piano previsto dalla circolare Salvi.

Desidero inoltre sottolineare che non abbiamo ricevuto molte contestazioni per quanto riguarda il valore degli immobili, anche se ovviamente ve ne sono state, specialmente per quanto riguarda i nostri stabili situati a Roma; soprattutto abbiamo riscontrato la tendenza piuttosto generalizzata a chiedere interventi manutentivi straordinari ed a denunciare situazioni di pericolo e di instabilità degli immobili. Si tratta di aspetti comunque comprensibili.

È ovvio che non possiamo ancora dire se questa forte propensione all'acquisto, che pure è stata espressa, rimarrà invariata nel momento in cui si renderà necessario il versamento degli anticipi, anche se credo che, per lo meno per quanto riguarda gli immobili considerati nel piano ordinario, si possa essere ottimisti.

Le mie perplessità riguardavano invece la realizzazione del piano straordinario di dismissione ed erano sostanzialmente dovute alla farraginosità della normativa prevista. Tuttavia, ora che il piano ordinario si va arricchendo anche di nuove possibilità - giacché nella sostanza il decreto interministeriale restituisce all'autonomia dell'ente la possibilità di inserire nel piano ordinario anche una cospicua parte di ciò che era prima considerato in quello straordinario- credo che si possa essere ottimisti.

Sono pertanto dell'avviso che l'INPS abbia imboccato la strada giusta ed adesso, con il definitivo affidamento all'*advisor*, non vediamo ostacoli a che per lo meno il piano ordinario possa procedere speditamente.

Desidero infine aggiungere che, anche rispetto alla questione degli immobili di pregio, il nostro Istituto ha la fortuna di trovarsi in una situazione diversa, considerato che gli immobili di nostra proprietà situati nei centri storici sono molto pochi, anzi, in realtà, riteniamo che sul territorio italiano solo un nostro stabile possa essere considerato di pregio.

*SIMI.* Signor Presidente, al contrario del dottor Trizzino, sono nella sciagurata situazione di essere il Direttore dell'ente che ha di gran lunga il più cospicuo patrimonio immobiliare.

Al di là della battuta, desidero ora rispondere brevemente alle domande che sono state poste.

Per quanto ci riguarda, la propensione all'acquisto manifestata dai nostri inquilini è altissima (circa il 95 per cento), e risulta invariata tra le prime manifestazioni di intenzione e le successive, il che sta a dimostrare, implicitamente, che le nostre stime sono congrue. Per la determinazione di queste ultime ci siamo rivolti a tecnici dell'ufficio del territorio facendo in modo che questi soggetti fossero, di regola, diversi da quelli che avrebbero poi dovuto pronunciarsi sui ricorsi. Inoltre, occorre sottolineare che, considerato che è stato necessario valutare molti immobili, le perizie di stima possono talvolta rivelarsi non accuratissime. Tuttavia, i ritorni negativi che abbiamo avuto rispetto a questa vicenda sono assolutamente marginali.

Propri questa mattina, ad esempio, abbiamo affrontato una situazione particolare verificatasi a Firenze; devo sottolineare che in questo caso un po' di ragione c'è da parte di chi eccepisce che si registrano condizioni di degrado in certi impianti, e così via, ma normalmente questo problema non esiste. Il perché è presto detto: si tratta di un affare d'oro per gli inquilini, e infatti nessuno se lo fa scappare. È ovvio poi che qualche situazione particolare venga valutata con maggiore attenzione dall'Istituto; ad esempio, nel citato caso di Firenze, abbiamo incontrato gli inquilini e abbiamo promosso, da parte loro, la redazione di una perizia di parte; sottoporremo poi ai tecnici dell'ufficio del territorio le manchevolezze che sono state riscontrate nella perizia stessa affinché, eventualmente, la rettifichino.

*GASPERONI.* C'è una situazione del genere anche ad Ancona.

*SIMI.* È possibile; però – perdonate la franchezza – se apriamo le porte a questo tipo di richieste, problemi del genere ce li troveremo per tutti gli immobili. Il perché è ovvio: c'è l'interesse economico. Abbiamo fatto eseguire le perizie a soggetti terzi, i tecnici dell'UTE, i quali, per loro costituzione, non periziano a prezzi alti, semmai rasentano sempre il valore di mercato verso il basso. Abbiamo il 95 per cento di adesioni e quelle mancate – con ciò rispondo ad un'altra domanda – sono normalmente di persone che hanno difficoltà concrete ad effettuare quell'esborso di denaro, a sostenere l'onere di un mutuo che sarebbe comunque maggiore dell'affitto che oggi pagano.

Per quanto riguarda il 5 per cento da corrispondere all'atto del compromesso, noi non stipuliamo più compromessi. Li abbiamo sottoscritti per i primissimi atti, ma ormai andiamo direttamente alla vendita per cui questo 5 per cento gli inquilini non lo pagano ma viene, di regola, finanziato interamente il prezzo dell'appartamento.

PRESIDENTE. Una domanda che mi viene in mente adesso. È certamente un privilegio acquistare a prezzi così bassi, però è vero o non è vero, per esempio, che l'INPDAP, negli ultimi mesi, ha dato in locazione appartamenti che non erano affittati anche a procedura di dismissione aperta degli immobili?

*SIMI.* No, e al riguardo l'INPDAP ha fornito direttive precise alle sedi. Il bando di Roma non comprende gli immobili in dismissione; anzi, siamo stati sgridati dal CIV per non averceli messi, in particolare proprio chi vi parla è stato ampiamente rimproverato dal CIV per non aver inserito questi immobili nel bando.

PRESIDENTE. Io ho avuto segnalazioni di segno opposto; spero che questa sia la verità. Voi avete il quadro preciso per tutta l'Italia? Chi affitta, la sede o il centro?

*SIMI.* Ci sono i bandi presso le sedi. Se è avvenuto qualcosa del genere, ci venga segnalato e provvederemo a prendere gli opportuni provvedimenti. È chiaro che è difficile tenere tutto sotto controllo, ma c'è la massima disponibilità a valutare le diverse situazioni. Per quanto riguarda Roma, ne ho la certezza – e Roma rappresenta per noi oltre il 50 per cento del patrimonio immobiliare complessivo – ma sono convinto più che mai che anche nelle sedi maggiori la situazione sia la stessa. Che poi in qualche centro periferico possa esserci stata qualche operazione del genere, non posso escluderlo categoricamente ora, ma si può fare una verifica.

Un'altra domanda riguarda le variazioni catastali. In effetti noi abbiamo considerato il valore di mercato, non i valori catastali. I nostri tecnici periziano sulla base dei borsini immobiliari, non sulla base del catasto.

GASPERONI. Nella fattispecie il problema era individuare la categoria catastale dell'appartamento, se categoria A2 oppure A3; questo è il caso di Ancona.

*SIMI.* Quella è una questione su cui c'è una sentenza.

GASPERONI. Si tratta di una questione di forte disparità, che mi è stata segnalata.

*SIMI.* Però bisogna vedere se hanno ragione.

La qualificazione catastale del bene incide sicuramente sul canone; dubito che incida in modo apprezzabile sul prezzo di mercato, a meno che l'immobile non sia classificato A1, ma noi praticamente non ne abbiamo. Sulla categoria A1 c'è questa possibilità, ma tra la A2 e la A3 non credo che ci sia molta differenza nei borsini immobiliari; può darsi anzi che ci sia qualche vantaggio per la categoria inferiore.



*BUFALINI.* Per quanto riguarda gli accordi sindacali, a norma di decreto ministeriale – mi riferisco alla circolare Treu – i nuovi canoni devono essere concertati con le organizzazioni sindacali. Ebbene, ciò non è ancora avvenuto perché, ad esempio, per la città di Roma esistono due accordi sindacali, uno di CGIL e UIL, un altro della CISL, ma non essendosi ancora raggiunto un accordo complessivo non siamo stati in grado di concordare le nuove locazioni. L'accordo per le nuove locazioni costituisce la base per poter definire le sanatorie, in quanto nell'accordo generale che abbiamo firmato con i sindacati è prevista la possibilità di procedere alle sanatorie laddove non vi sia abusivismo per infrazioni di tipo penale a canoni concertati. Quindi noi incontriamo una difficoltà per sistemare queste sanatorie, che sono condizioni preliminari per poter procedere alla vendita.

Questo è il motivo per cui siamo in ritardo sulla definizione delle sanatorie: non si riesce, cioè, a firmare con i tre sindacati un unico accordo, né si può procedere con accordi diversi.

Un secondo punto riguarda la questione delle valutazioni delle stime. Anche noi, come l'INPDAP, nella prima lettera, avevamo indicato un prezzo di mercato stabilito sulla base delle indicazioni dei borsini immobiliari, però la risposta da parte degli inquilini – così come la nostra proposta – non aveva valore impegnativo. Con la seconda lettera, che stiamo mandando, la risposta diventa impegnativa anche da parte dell'inquilino ed è questo il motivo per cui, mentre nella prima indagine, chiamiamola così, abbiamo avuto un 90 per cento di risposte favorevoli all'acquisto, in questo momento le lettere di risposta che ci pervengono in senso positivo sono dell'ordine del 50 per cento. Si registra un ritardo nella risposta, innanzi tutto perché l'inquilino sta meditando se acquistare o meno, ed inoltre, essendo la sua risposta impegnativa, evidentemente ci pensa due volte; mentre la prima volta ha detto subito di sì, adesso ci pensa; il 50 per cento è comunque finora favorevole. Tra coloro che non rispondono o rispondono negativamente, per esempio, ci sono molte persone anziane che non hanno alcun interesse ad acquistare la casa, salvo trovare il nipote o il figlio interessato. Per quanto riguarda poi la valutazione, tengo a precisare che il nostro ente ha effettuato la valutazione sulla base di una stima tecnica del suo ufficio, che detta valutazione ha passato il vaglio di una commissione di tre esperti esterni e poi è passata in commissione di congruità. Ma prima del passaggio in commissione di congruità la stima è stata inviata all'Osservatorio che tra i suoi compiti ha anche quello di verificare l'eventuale diversità di valutazione da parte nostra rispetto a quella effettuata dagli altri enti per immobili vicini; solo dopo la risposta dell'Osservatorio siamo andati in commissione di congruità.

Nonostante questo, l'inquilino ha sempre la possibilità di fare ricorso all'UTE; rispetto a tutte le lettere che abbiamo inviato (quindi circa 2.500), si è verificato un solo caso di ricorso all'UTE da parte di un inquilino, il quale ha proceduto in modo diretto dandocene comunicazione.

Noi però faremo ricorso, perché riteniamo che la procedura debba consentire all'ente che ha definito la valutazione di essere chiamato dall'Ufficio tecnico erariale per un confronto.

PRESIDENTE. Ringrazio i nostri ospiti per il loro prezioso contributo e dichiaro conclusa l'audizione.

Ricordo che la Commissione tornerà a riunirsi domani, giovedì 12 ottobre, alle ore 14, per proseguire l'esame dello schema di relazione sulle prospettive di riforma della legislazione sugli enti privatizzati di previdenza e assistenza.

*I lavori terminano alle ore 15.*



