

COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO

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

—————

**AUDIZIONE DEI RAPPRESENTANTI DELLA
CONFEDERAZIONE GENERALE ITALIANA DEL
LAVORO (CGIL), DELLA CONFEDERAZIONE
ITALIANA SINDACATI LAVORATORI (CISL),
DELL'UNIONE ITALIANA DEL LAVORO (UIL),
DELL'UNIONE GENERALE DEL LAVORO (UGL)
E DELLA CONFEDERAZIONE ITALIANA SINDA-
CATI AUTONOMI LAVORATORI (CISAL) SULLE
DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEGLI ENTI PUBBLICI DI PREVIDENZA**

46° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 6 OTTOBRE 1999

—————

Presidenza del Presidente senatore Michele DE LUCA

—————

INDICE

Audizione dei rappresentanti della Confederazione generale italiana del lavoro (Cgil), della Confederazione italiana sindacati lavoratori (Cisl), dell'Unione italiana del lavoro (Uil), dell'Unione generale del lavoro (Ugl) e della Confederazione italiana sindacati autonomi lavoratori (Cisal) sulle dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza

DE LUCA Michele, <i>presidente</i> . . . Pag. 3, 7, 9 e <i>passim</i>	FALASCA (CGIL). Pag. 6, 7, 9 e <i>passim</i>
CANGEMI (RC-PRO) 20	LIBERO (CISL) 10, 13
	STAMEGNA (UIL) 13, 24
	MANNUCCI (UGL) 14, 16, 17 e <i>passim</i>
	MIRAGLIA. 18
	ZORODDU (UGL) 24
	VULPIANI (CISAL) 24

Intervengono l'architetto Claudio Falasca della Confederazione generale italiana del lavoro (CGIL), il dottor Giovanni Libero, accompagnato dal dottor Giorgio Santini, Segretario confederale, della Confederazione italiana sindacati lavoratori (CISL), il dottor Gabriele Stamegna della Unione italiana del lavoro (UIL), il dottor Corrado Mannucci, Segretario confederale, e il dottor Pietro Giovanni Zoroddu dell'Unione generale del lavoro (UGL), il dottor Giacomo Vulpiani, Commissario straordinario, e il dottor Diego Miraglia della Confederazione italiana sindacati autonomi lavoratori (CISAL).

I lavori hanno inizio alle ore 14,15.

SULLA PUBBLICITÀ DEI LAVORI

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

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

Audizione dei rappresentanti della Confederazione generale italiana del lavoro (CGIL), della Confederazione italiana sindacati lavoratori (CISL), dell'Unione italiana del lavoro (UIL), dell'Unione generale del lavoro (UGL) e della Confederazione italiana sindacati autonomi lavoratori (CISAL) sulle dimissioni del patrimonio immobiliare degli Enti pubblici di previdenza

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione dei rappresentanti della Confederazione generale italiana dei lavoratori (Cgil), della Confederazione italiana sindacati lavoratori (Cisl), dell'Unione italiana del lavoro (Uil), dell'Unione generale del lavoro (Ugl) e della Confederazione italiana sindacati autonomi lavoratori (Cisal), sulle dimissioni del patrimonio immobiliare degli Enti pubblici di previdenza.

Desidero ricordare che la convocazione di queste audizioni è dovuta all'emanazione della circolare del ministro del lavoro Salvi che, per accelerare il processo di dimissioni, ha ipotizzato un programma di cessioni suddiviso in varie *tranches* stabilendo al riguardo alcune regole procedurali. In relazione alla circolare, il ministro Salvi ha chiesto di essere audito sul tema e la Commissione, nell'ambito dei poteri ad essa conferiti, lo ha ascoltato, sia per esercitare un controllo sull'attività degli enti di previ-

denza, in attuazione della disciplina legislativa risalente al 1995, sia per verificare se la normativa primaria e secondaria in materia possa essere modificata al fine di realizzare meglio gli obiettivi da perseguire. Gli obiettivi essenziali che hanno accompagnato e accompagnano tale operazione di dismissioni, sulla quale peraltro esiste un consenso diffuso, mirano ad evitare, da un lato, turbative al mercato a causa di un'immissione massiccia di immobili o al rifiuto del mercato stesso di accogliere tale offerta e, dall'altro, il rischio che permangano i privilegi conseguiti con la locazione, o che se ne creino di nuovi. Punto cruciale per entrambi gli obiettivi è la quantificazione degli inquilini disponibili all'acquisto tramite l'esercizio del diritto di prelazione. Si sostiene infatti che tali inquilini non acquisterebbero immobili diversi da quelli che occupano. Altro elemento fondamentale è invece la determinazione del prezzo, per la quale si pone sia un problema di omogeneità che di equità.

Quanto alla questione del dar corpo ad eventuali privilegi, si è riflettuto sulla possibilità di stabilire dei criteri selettivi, eventualmente aggiungendoli a quelli già previsti, che potessero evitare l'accesso a privilegi a chi ne ha già ottenuti. Ad esempio, non sono ammessi alla prelazione gli inquilini per i quali sia stata accertata l'illegittimità dell'assegnazione. Si tratta però di un ostacolo del tutto teorico perché è difficile verificare ipotesi di illegittimità, ed è altrettanto chiaro che, per quanto concerne i privilegi e i favori, sebbene si tratti di fatti moralmente illeciti, nel momento in cui diventano leciti sul piano legale è difficile adottare contromisure di carattere giuridico in grado di evitare il protrarsi di situazioni del genere.

Un ulteriore punto sul quale si è discusso molto è quello concernente la destinazione dei proventi. Gli Enti, al riguardo, hanno dato delle indicazioni, ma anche la circolare del ministro Salvi significativamente auspica che quei proventi possano essere destinati ad alimentare fondi a capitalizzazione - non si capisce bene a favore di chi - al fine di incrementare la capacità di copertura previdenziale dei soggetti iscritti ai fondi dei vari Enti proprietari del patrimonio immobiliare.

Nel dibattito ha avuto largo spazio anche l'esigenza di tutela degli inquilini per i quali si è osservato che talora le regole specifiche previste per le dismissioni ipotizzano soluzioni meno favorevoli di quelle stabilite dalla disciplina generale. Valga per tutte il rinnovo annuale talora previsto in luogo di quello minimo triennale stabilito dalla disciplina generale. Tuttavia appare agevole replicare che queste regole, essendo antecedenti alla più recente disciplina delle locazioni, sono sostituite dalla stessa disciplina generale per il periodo successivo e soprattutto che le regole stabilite con riferimento agli inquilini degli Enti pubblici previdenziali valgono soltanto se ad essi più favorevoli e giammai come deroga alla disciplina generale delle locazioni di immobili urbani, passibile di costituire, per gli inquilini, un peggioramento.

Mentre queste audizioni volgevano al termine è sopravvenuta una novità sulla quale la Commissione non ha titolo per interferire, ma che occorre ricordare perché può contribuire a fare chiarezza sul tema sottoposto

alla nostra attenzione dal ministro Salvi. Il disegno di legge finanziaria, infatti, reca, all'articolo 3, la previsione che i Ministri del lavoro e del tesoro possano proporre ulteriori programmi di dismissioni di immobili degli Enti pubblici di previdenza. Pur lasciando agli Enti la gestione, si prevede una vigilanza molto intensa del Ministro del tesoro, che normalmente non vigila sugli Enti, giungendo fino alla possibilità di un suo intervento sostitutivo. Si stabilisce, inoltre, che la vendita debba avvenire in favore di un intermediario, identificato con il sistema dell'asta, che dovrà immediatamente pagare il prezzo d'acquisto e successivamente la differenza rispetto a quello di vendita, che si presume maggiore, decurtata di una commissione.

Questa tematica verrà affrontata in sede di discussione della legge finanziaria e noi non possiamo far altro che prenderne atto. Tuttavia, con riferimento alle dismissioni di cui alla circolare del ministro Salvi, vi sono delle ricadute di un certo rilievo. Innanzi tutto viene introdotta una regola procedurale: anche per le dismissioni di cui alla circolare del ministro Salvi si deve ricorrere alla nuova procedura di vendita, ossia all'intermediario identificato attraverso l'asta, e poi con il sistema del pagamento dei corrispettivi nell'ipotesi in cui la procedura prevista non abbia un esito positivo entro il mese di febbraio. La stessa regola viene più o meno stabilita nel caso in cui non sia indetta una nuova asta con riferimento al programma straordinario di dismissione. Inoltre si prevede una destinazione dei proventi affatto diversa da quella ipotizzata dagli Enti di previdenza e dalla stessa circolare del ministro Salvi. Fatta eccezione per l'Inail, per il quale i proventi sarebbero destinati a ridurre il costo del lavoro, per gli altri Enti previdenziali la loro destinazione è un fondo della tesoreria dello Stato, remunerato con interessi pari alla media degli utili degli ultimi periodi e intestato agli enti che, contrariamente a quello che si dice, non verrebbero espropriati in senso stretto.

La previsione contenuta nel disegno di legge finanziaria ricorda le considerazioni di questa Commissione in ordine alla scarsa redditività degli immobili degli Enti ritenendola una delle ragioni che giustifica le dismissioni, insieme alla necessità di vedere gli Enti previdenziali concentrarsi sulle loro funzioni istituzionali.

Per amor del vero, devo dire che il collegamento tra la Commissione e l'iniziativa del Governo in materia di legge finanziaria si limita a questa citazione, della quale siamo grati, ma che non implica un rapporto causa-effetto. Il problema non è quello di evitare responsabilità, ma di stabilire la verità delle cose. Allora, vorrei sapere quali sono le ricadute di queste innovazioni rispetto alle dismissioni di cui siamo chiamati ad occuparci, cioè quelle indicate dalla circolare Salvi. Il problema del rapporto con il mercato diventa particolarmente grave nel momento in cui non si prevede soltanto l'immissione sul mercato della quota del 25 per cento del patrimonio immobiliare degli Enti e dell'altra *tranche* di dismissioni straordinarie, ma si considera possibile un numero illimitato di dismissioni; in tal caso, si porrà certamente il problema dell'incidenza di queste dismissioni sul mercato immobiliare.

A mio giudizio, può essere salutata positivamente la procedura di accelerazione delle dismissioni, stabilita nella circolare del ministro Salvi, in quanto sarebbe davvero grave se a marzo non avessimo ancora concluso neanche la fase preliminare di questa operazione.

Vorrei ora porre ai nostri ospiti una serie di domande. Innanzitutto, a noi interessa sapere a che punto è il processo di identificazione della prima *tranche* del 25 per cento e qual'è l'effettiva propensione all'acquisto da parte degli inquilini degli immobili. Secondo voi, quale incidenza possono avere queste dismissioni sul mercato? Sapete come sia possibile evitare che riceva ulteriori privilegi chi ne ha già ottenuti? Come pensate sia possibile determinare prezzi omogenei e giusti? Il professor Tamburini ha riferito di avere fornito agli Enti – che percorrono strade diverse per la determinazione del prezzo – criteri che, come è stato detto, impedirebbero ogni discrezionalità. Quindi una strada è stata indicata in questo senso.

Certamente il prezzo di mercato è giusto, ma il suo abbattimento del 30 per cento viene diversamente valutato dai vari soggetti, anche se in linea di massima corrisponde – sia pure per eccesso – all'abbattimento che il prezzo dell'immobile occupato riceve sul mercato. L'unica novità è che sul mercato questo abbattimento in genere si applica per l'acquisto da parte di terzi, mentre, in questo caso, viene fissato anche per l'acquisto da parte degli inquilini.

Inoltre, cosa pensate della destinazione dei proventi delle dismissioni? È certo, comunque, che il punto fondamentale, in questo momento, è sapere se sarà possibile portare avanti la dismissione della prima *tranche* del 25 per cento. Questo mi sembra sia un passaggio importante, anche per avere lo spazio temporale per verificare tutto il resto.

Aggiungo – ma mi sembra che questo sia emerso già chiaramente – che intendiamo occuparci esclusivamente delle dismissioni previste nella circolare del ministro Salvi. Vi prego di attenervi a tale argomento, perché questa sarebbe una sede impropria per criticare la manovra finanziaria che sarà esaminata e discussa in altra sede. Conosciamo solo indirettamente le ricadute della legge finanziaria, per gli effetti che essa può avere sulle dismissioni.

FALASCA. Signor Presidente, ringrazio la Commissione per averci offerto questa occasione di approfondimento e assicuro che nel mio intervento mi atterrò strettamente all'ordine del giorno stabilito, limitandomi a rispondere ai quesiti posti.

A proposito del quesito sulla fattibilità dell'alienazione del 25 per cento del patrimonio immobiliare degli Enti entro marzo, occorre ricordare che già il decreto legislativo n. 104 del 1996 prevedeva una articolazione per programmi annuali. È evidente che, se permangono le stesse difficoltà che hanno impedito l'attuazione del decreto, sarà molto difficile raggiungere l'obiettivo del 25 per cento. Da quello che mi risulta, allo stato attuale, non sono ancora stati individuati gli immobili da alienare, ma è auspicabile che questo problema si possa risolvere sfruttando l'esperienza

acquisita in questi anni dall'Osservatorio. Occorre però muoversi rapidamente.

A noi risulta che l'aspettativa di acquisto da parte degli inquilini sia notevole, in particolare nelle grandi città. Ci sono quindi le condizioni soggettive per realizzare l'obiettivo. Esiste però una connessione diretta tra la modalità con cui si registra questa disponibilità all'acquisto e le indicazioni che vengono fornite dagli Enti. Questo è un punto delicatissimo perché, se gli Enti non si mettono in grado tempestivamente - cioè nei prossimi giorni - di indicare all'eventuale acquirente le condizioni di acquisto, a partire dal prezzo di vendita (e mi sembra che, allo stato attuale, ci siano dei problemi al riguardo), è un po' difficile che questa propensione si possa esprimere in maniera efficace. La disponibilità annunciata dovrà poi essere verificata in base alle concrete condizioni di acquisto e soprattutto con il prezzo di vendita. Occorre pertanto che gli Enti procedano con grande attenzione. Mi preoccupa un'eventuale informativa agli inquilini priva delle indispensabili indicazioni: si corre il rischio di mettere in allarme l'inquilino, in particolare gli anziani, senza fornirgli riferimenti certi per poter procedere.

PRESIDENTE. L'Osservatorio dovrebbe aver preparato una sorta di formulario a questo fine.

FALASCA. L'inquilino deve sapere se la casa vale 100, 200 o 300 milioni, quali sono le condizioni di pagamento, quali sono le agevolazioni e così via. Solo a quel punto è in grado di farsi i conti e di valutare se procedere oppure preferire altre soluzioni. Questi due aspetti sono legati fortemente tra di loro ed è preoccupante il ritardo nella definizione dei prezzi. Oserei dire che, da questo punto di vista, la situazione è paradossale. Non dobbiamo certo inventare oggi i criteri di stima per valutare il patrimonio. Credo ci sia un limite nell'approccio al problema, nel senso di un eccesso di organicismo. Non ha senso fare una generica indagine sulla propensione all'acquisto del patrimonio degli Enti. Il problema è vedere se, rispetto ad un immobile, di cui si siano individuati i prezzi in base ad un'indagine di mercato nelle aree circostanti e per patrimoni simili, ci sia disponibilità all'acquisto. Sul mercato immobiliare ci si comporta così. Credo dunque che questo limite di approccio debba essere rimosso.

Sul problema dell'abbattimento del prezzo del 30 per cento se ne sono sentite di tutti i colori: il 30 per cento è la media dello sconto ordinario che si applica al patrimonio occupato. Se si va a comperare un immobile con l'inquilino dentro, si ha uno sconto del 30 per cento; addirittura Gabetti, in un'intervista, ha detto che, a seconda delle circostanze, si arriva al 40 per cento. Da questo punto di vista, quindi, non si fa un regalo all'inquilino o un particolare sconto. Il livello di mercato degli immobili occupati sconta quel 30 per cento. Questo punto, ripreso con qualche forzatura enfatica dai giornali è il meccanismo ordinario di determinazione del prezzo con il vantaggio per gli inquilini di beneficiarne direttamente.

Si chiede poi se si può ravvisare una turbativa di mercato. Franca-mente non la vedo. Sappiamo benissimo come stanno le cose. Gli inquilini di questo patrimonio, attivando tutte le garanzie previste dalla legge, o lo comperano e lo occupano come proprietari o vi rimangono dentro come affittuari, quindi, in ambo i casi, non vi è un'immissione sul mercato tale da creare delle turbative. Voglio dire che è un patrimonio in qualche misura bloccato. Questi immobili verranno comperati in misura rilevante dagli inquilini o saranno gli stessi inquilini che rimarranno vi rimarranno in affitto. È difficile dire quale può essere la quota di essi che entrerà sul mercato. Sicuramente, se si fosse rispettato il decreto legislativo n. 104 e si fossero realizzati programmi annuali di dismissione del 20 per cento per cinque anni, l'impatto sarebbe stato minimo. In tutti i casi, come detto, questo patrimonio non è libero, per cui non può essere facilmente im-messo sul mercato. Si tratta in qualche modo di una nicchia chiusa che non produrrà turbative.

Per quanto riguarda gli immobili di pregio, bisogna distinguere. Anche in questo caso sono state dette molte cose. Intanto chiariamo che gli Enti avrebbero già dovuto indicare il patrimonio immobiliare di pregio, non fosse altro per l'applicazione dei canoni di locazione. In linea teorica ci può essere coincidenza tra il godimento di particolari privilegi, da parte di alcuni soggetti, ed il fatto di essere inquilini occupanti questi immobili di pregio. È evidente che, se si riscontrano situazioni di illegittimità, non è pensabile far godere di ulteriori situazioni di privilegio a chi ne ha goduto illegittimamente in passato.

Nei casi legittimi si pone poi il problema delicatissimo di condizio-nare il prezzo di acquisto in base ai requisiti soggettivi dell'eventuale ac-quirente. Per questa via si rischia di intaccare tutele garantite costituzio-nalmente. Occorre quindi dire che determinati immobili seguono un metodo di vendita diverso: previsione che, per altro, mi sembra sia intro-dotta dall'articolo 3 della legge finanziaria. In pratica si individuano gli immobili con caratteristiche di pregio, non so in che misura coincidenti con situazioni di godimento di particolari privilegi, e rispetto ad essi si procede con specifici meccanismi di vendita.

Per quanto riguarda la tutela degli inquilini, mi sembra che il punto più delicato, su cui la circolare del ministro Salvi interviene opportunamente, sia quello di fare chiarezza sulla possibilità di godere del diritto di prelazione in forma associata. Questo è il nodo su cui si è discusso. Mi sembra che, da questo punto di vista la circolare del ministro Salvi sia dirimente: l'esercizio della prelazione è possibile anche in forma asso-ciata e dovrebbe consentire l'accelerazione del meccanismo.

Sono d'accordo poi sulla necessità di verificare attentamente altre forme di tutela, come ad esempio quella del rinnovo annuale del contratto, che mi sembra contraddittoria anche con il decreto legislativo n. 104. In-fatti una delle strategie del decreto legislativo era quella dell'attivazione dei fondi di investimento: tardandone l'attivazione, l'acquisto in forma collettiva garantisce in tutti i casi gli inquilini. Però rimango convinto

che la scelta di fondo debba essere quella dei fondi di investimento immobiliare su cui ogni parola di stimolo è benvenuta.

PRESIDENTE. Ai fondi immobiliari si vende o si conferisce l'immobile?

FALASCA. Si conferisce.

Per quanto riguarda la destinazione dei proventi, credo siano necessari ulteriori chiarimenti. In tutti i casi, l'ipotesi contenuta nella legge finanziaria è abbastanza interessante. È però poco credibile l'ipotesi della redditività media riferita al triennio. Mentre se si immagina un meccanismo per cui il patrimonio viene versato in un fondo e si riconosce al titolare originario del patrimonio una redditività accettabile, la cosa ha un senso perché risolve un problema annoso per quanto concerne gli Enti che funzionano a capitalizzazione.

PRESIDENTE. Lei ha già una idea sul tipo di redditività da garantire a questi fondi?

FALASCA. Francamente no. L'operazione è delicata. Bisogna tener conto della redditività del mercato finanziario attuale, compresi i conti correnti.

PRESIDENTE. Non le chiedevo i numeri.

FALASCA. Si potrebbe procedere, ad esempio, considerando un paniere in cui siano inseriti i rendimenti di più fattispecie di investimenti, ricavandone poi una media ponderale.

PRESIDENTE. Può esplicitare meglio questo punto?

FALASCA. Si tratta di una materia delicatissima. Se si tiene conto del mercato finanziario azionario, dei fondi e così via, è chiaro che il livello dei rendimenti è alto o almeno soddisfacente; esso viene corretto verso il basso dal rendimento dei conti correnti bancari e quindi il problema va ponderato attentamente. Io penso, però, che qualsiasi investitore abbia un'aspettativa di rendimento. Nel nostro caso si potrebbe riconoscere il rendimento medio del mercato finanziario. Questa è un'ipotesi su cui lavorare. La variabile nuova di questo ragionamento è che c'è una recentissima legge di riforma del mercato degli affitti che sicuramente produrrà degli effetti, anche se difficili da valutare. È un bel problema capire se ci sarà una maggior redditività del mercato aperto degli affitti rispetto al mercato finanziario. Si tratta di un discorso tutto da capire e non siamo ancora in grado di valutarlo in questo momento.

Credo sia da condividere l'intenzione del Governo, contenuta nella legge finanziaria, di sollecitare il programma di dismissioni. Infatti, ritrovarsi allo stesso punto dopo cinque anni, non è comprensibile. Da questo

punto di vista, è positivo che il Governo, con la legge finanziaria, ritorni sulla questione e attivi meccanismi di un certo interesse per accelerare la vendita.

Voglio però fare un esempio. L'idea di sostituire la documentazione che attesta la proprietà del bene con una dichiarazione dell'Ente costituisce una grande agevolazione, così come altri interessanti meccanismi, che tuttavia non costituiscono oggetto dell'audizione odierna.

LIBERO. Signor Presidente, partirò dall'ultimo aspetto, cioè quello di cui non bisognerebbe parlare: la legge finanziaria.

PRESIDENTE. Non ho affermato che non bisogna parlarne.

LIBERO. La mia era una battuta.

Le norme della legge finanziaria rischiano – secondo me – di superare quanto già individuato e la stessa circolare del ministro Salvi, perché sicuramente costituiscono un sistema di maggior vantaggio per l'intermediazione, per il sistema immobiliare, e questo è molto importante.

Oggi all'ordine del giorno abbiamo la circolare del ministro Salvi, parliamo di questa. Però mi sembra che la legge finanziaria, con l'individuazione di poteri sostitutivi, con scadenze predeterminate, fino ad arrivare all'ipotesi che se non decide le vendite il Ministro del lavoro o il Ministro del tesoro vi provvede la Presidenza del Consiglio, non permetta che nel frattempo vengano avviati sistemi *a latere*. Secondo me si tenderà ad aspettare e, pertanto, sarei più portato a entrare nel merito di queste novità piuttosto che in quello della circolare del ministro Salvi.

Ci sono alcuni aspetti, posti in evidenza dall'architetto Falasca, secondo me molto importanti, oltre che pericolosi per le ricadute speculative che si possono determinare. Anzitutto mi sembra che si parli di nuove liste di immobili e non delle precedenti; viene poi prevista una deroga alla contabilità dello Stato, che occorre capire dove verrà esercitata; probabilmente nei sistemi di gara. Inoltre, l'autocertificazione sicuramente accelererà le procedure, ma creerà dei problemi successivamente, perché la società di intermediazione potrà pure assumere l'incarico per un immobile senza i certificati di proprietà, però sarà poi difficile vendere senza averli acquisiti.

Conseguentemente, si prefigura una condizione in cui, di fatto, il patrimonio più che essere rivolto a soggetti individuali o collettivi, come le cooperative di inquilini, rischia di essere indirizzato verso le società immobiliari, la cui gestione del mercato è tutta da definire. È vero che la legge fa riferimento alle tutele di cui al decreto legislativo n. 104, però cambiando i soggetti contrattuali non è detto che si riesca a mantenere in piedi il sistema di tutela oggi previsto. Forse sarà necessario rafforzare questo aspetto, almeno all'interno della legislazione prevista dalla legge finanziaria.

È un aspetto significativo e importante che, a mio avviso, può determinare una nuova situazione su cui occorrerà avviare nuovamente una se-

rie di confronti che permettano di definire e rafforzare un sistema di auto-tutela, che a mio avviso potrebbe essere sottovalutato. Parlo di tutela sia nei confronti dell'inquilino conduttore che esercita la prelazione sia nei confronti di chi non la esercita. Recenti studi hanno, d'altronde, evidenziato che nelle abitazioni degli Enti previdenziali non ci sono solo inquilini benestanti.

Teniamo presente che tutto questo determina un problema aggiuntivo, cioè cosa vendere. Se, alla fine, dovesse emergere che viene venduta solo la parte migliore del patrimonio, perché comunque ci sarà una fascia di inquilini che non comprerà, agli Enti rimarrà una parte invenduta probabilmente di minore pregio e di maggior costo. Di conseguenza, se questa operazione non viene condotta attraverso l'individuazione di lotti che comprendano sia il ricco sia il povero, e che dunque siano equilibrati nella loro composizione, non è detto che gli Enti ne avranno un vantaggio perché rischieranno di perdere la parte remunerativa e di mantenere la parte ad alto costo. Pertanto, credo occorra verificare ulteriormente la situazione emergente, ricalibrando tutte le norme che riguardano i sistemi di tutela e rafforzandole ulteriormente, perché l'operazione verrà condotta attraverso un soggetto intermedio che potrebbe permettersi delle libertà fino ad oggi impreviste; non perché non esistessero prima dei sistemi intermedi, ma perché ora chi entra nel sistema di vendita deve pagare e, se non riesce a vendere, l'immobile rimane di sua proprietà.

Riguardo la domanda sull'individuazione del 25 per cento di immobili, so che l'Osservatorio ha compiuto uno sforzo di individuazione che, però, ha bisogno di essere definito con gli Enti, dato che i proprietari sono loro. Conseguentemente, l'attività dell'Osservatorio nei confronti degli Enti costituisce solo un'indicazione e non una scelta vincolante su quali beni vendere e quali no. Dunque, credo esistano ancora dei problemi e i tempi di attivazione della procedura non saranno forse così rapidi.

Convengo poi con l'architetto Falasca sul discorso concernente la propensione all'acquisto. Se si chiede genericamente ad un inquilino se sia disponibile ad acquistare l'appartamento a lui affittato, perché deve rispondere di no? Intanto risponde affermativamente, per poi decidere una volta che gli venga comunicato il prezzo. A quel punto potrebbero però registrarsi difficoltà a tradurre in pratica una propensione che sicuramente viene espressa.

È emerso invece il problema della vendita collettiva, cioè per interi immobili, che la stessa circolare del ministro Salvi privilegia rispetto alla vendita individuale. Questa ipotesi, oltre che dagli inquilini, è principalmente voluta dagli Enti che si pongono il problema del caso in cui si trovino all'interno di un immobile a poter vendere solo a coloro che sono solventi mentre gli altri non hanno i soldi per comprare, con tutte le ricadute in termini di costi. Pertanto gli Enti puntano alle vendite globali, collettive, mentre vorrebbero evitare quelle frazionate.

Su tale aspetto è intervenuta anche una circolare nata dall'incontro che le rappresentanze riunite di Cgil, Cisl e Uil hanno avuto con il precedente ministro del lavoro Bassolino e nel corso del quale fu chiesta l'ela-

borazione di norme sulla vendita collettiva. La circolare del ministro Salvi ha regolato tale vendita abbassando ancora il prezzo, inserendo ulteriori vantaggi per la vendita collettiva e prevedendo anche che l'inquilino che esercita la prelazione possa acquistare la quota parte di immobile su cui la prelazione non viene esercitata. Tale circolare quindi ha previsto condizioni che, se applicate, permetterebbero di esercitare l'azione di vendita collettiva affermando altresì il principio che in simili condizioni occorre privilegiare il sistema delle cooperative. Credo pertanto che il problema resti e che occorra vedere come inserirlo all'interno delle nuove norme della legge finanziaria.

Quanto ai valori effettivi di vendita, non possiamo considerare lo sconto del 30 per cento, che è quello normalmente previsto dal mercato e che viene applicato anche nei confronti dell'inquilino che compra il proprio alloggio. In realtà, in alcuni casi, si potrebbe riuscire a vendere solo con uno sconto che va ben oltre il 30 per cento. Del resto la normativa in materia prevede dei mutui agevolati i cui costi aggiuntivi ricadono sugli Enti, abbassando ulteriormente il ritorno economico derivante dalla vendita. Pensare di vendere questi immobili con uno sconto del 30 per cento è quindi pura utopia. Se la legge finanziaria prevede un incasso di 4.000 miliardi di lire, si devono immettere sul mercato immobili per un valore di almeno 8.000 miliardi.

Convengo con le affermazioni del dottor Falasca in merito alla scarsa incidenza di tali vendite sul mercato immobiliare. È infatti vero che si tratta di un segmento di mercato anomalo non essendovi alcun ricambio sociale, poiché chi entra in quelle abitazioni ha vinto una sorta di terno al lotto e non ne esce finché l'intera dinastia non si estingue. È chiaro, quindi, che tale segmento non determina forti turbative sul mercato. Teniamo presente poi che l'incidenza maggiore si ha nell'area romana, essendo assolutamente minimo il riflesso del problema sul resto del paese.

Quanto all'eliminazione dei privilegi, occorre agire con maggiore trasparenza. Le tutele previste dalla circolare del ministro Salvi hanno, a mio avviso, ragione di essere. Per eliminare i privilegi è necessario vendere all'asta con il diritto di prelazione, oppure vendere l'immobile in base al valore di mercato, senza lo sconto del 30 per cento. Tuttavia l'una e l'altra strada sono difficili da percorrere: la prima, perché fino ad oggi le aste hanno comportato solo un abbattimento dei prezzi; la seconda, perché non sembrerebbe giusto all'acquirente non poter godere dello sconto del 30 per cento, e pertanto una norma del genere va salvaguardata almeno sotto l'aspetto politico.

Quanto alla destinazione dei proventi delle vendite, che io sappia l'obiettivo è sempre stato quello di diminuire i trasferimenti dallo Stato agli Enti, e mi pare che sia la circolare del ministro Salvi che la stessa legge finanziaria vadano in questa direzione.

Relativamente ai fondi di investimento, dobbiamo riconoscere che, oggettivamente, costituiscono un problema. Non so quale sia il livello del rendimento medio sul mercato finanziario di tali fondi, ma so che a livello europeo i fondi di investimento hanno un rendimento minimo

dell'8 per cento. Questa almeno è la situazione in Europa. Non so se il calcolo che faceva il dottor Falasca corrisponda a questa percentuale o sia più alto.

FALASCA. Lei traspone un ragionamento riferito ad un fondo alimentato dai proventi delle vendite, finalizzato a garantire all'Ente una redditività media, al rendimento dei fondi di investimento immobiliare.

LIBERO. Io mi riferivo proprio ai fondi di investimento immobiliare, quindi ad un'altra cosa. Per porre in essere tali fondi occorre un rendimento minimo dell'8 per cento. Infatti, i beni immobiliari conferiti ai fondi di investimento dell'Inpdap hanno un rendimento intorno all'8 per cento, conseguenza del fatto che non ci sono soltanto immobili adibiti ad uso abitativo, ma anche ad usi diversi e quindi proprietà immobiliari ad alto rendimento.

Ritengo che, in relazione ai fondi di investimento, la legge finanziaria, nello stabilire che i proventi ritornino agli Enti, ponga in essere un'operazione che sollecita la realizzazione dei fondi stessi. Questa, a nostro avviso, potrebbe essere la strada maestra su cui avviare l'applicazione della legge finanziaria, anche per determinare condizioni di gestione che permettano di tutelare quel poco di sociale che a questi Enti è rimasto.

STAMEGNA. Signor Presidente, non credo di dover aggiungere molto rispetto a quanto affermato dal dottor Libero e dall'architetto Falasca, tali questioni essendo oggetto di continue analisi e confronti. Non posso che sottolineare alcuni aspetti poc'anzi trattati partendo dalla attuale legge finanziaria in discussione. Non ho grosse difficoltà ad accettare alcune innovazioni in essa contenute, su cui è necessario fare attente riflessioni: la prima relativa all'utenza, rispetto alla quale andrebbe rafforzato l'aspetto relativo alle tutele e alle garanzie perché, sotto certi profili, cambiano le regole del gioco; l'altra riguarda l'opportunità di introdurre, in maniera organica, il principio dell'intermediazione, fatto questo che impone estrema cautela e attenzione perché - non c'è bisogno di sottolinearlo - gli appetiti rispetto a questa partita diventano sostanziosi. Ci siamo sempre preoccupati che la vendita avvenisse all'interno di certi canoni cercando di evitare «l'assalto alla diligenza». È possibile, quindi, che ciò apra una falla nel sistema delle garanzie e delle tutele e pertanto è necessario prestare molta attenzione.

Rispetto ai punti che sono stati sottolineati, concordo con ciò che è stato detto in apertura, cioè sul fatto che gli Enti non sono soggetti di gestione immobiliare. E tutto ciò lo stiamo scontando, basti pensare che gli Enti hanno scoperto di avere un patrimonio immobiliare solo quando è iniziata questa partita; in molti casi non sapevano neanche di cosa fossero proprietari! Allora io dico che è una cosa positiva che si proponga di aggiungere nuove liste alla quota del 25 per cento; d'altra parte, fin dal primo momento, abbiamo sostenuto la necessità di vendere il patrimonio

immobiliare. Tutto ciò dà per scontato, però, che questa *tranche* del 25 per cento sia già stata individuata, invece così non è.

Abbiamo difficoltà ad avere dati in questo senso. Infatti, secondo notizie apprese attraverso voci di corridoio, risulta che soltanto l'Inpdap ha individuato una piccola parte del patrimonio che dovrebbe essere alienato. Perciò la buona volontà, l'intenzione di vendere non risolve il problema della vendita del patrimonio degli Enti che ci portiamo dietro da quattro anni. Come abbiamo sempre sostenuto, occorre incominciare a mettere mano intanto alle operazioni possibili anche attraverso un approccio «sperimentale». Bisogna iniziare a mettere in vendita quello che è disponibile, invece di aspettare un quadro generale definito perché tutti i processi di carattere «macro» richiedono tempi lunghi e ne giustificano slittamenti deleteri.

Non credo sia necessario compiere ulteriori riflessioni sulla questione relativa alla propensione all'acquisto: è evidente che, se si intende chiedere all'inquilino se è intenzionato a comprare la casa, bisogna che questi sappia anche quanto questa costa, così da verificare tutte le condizioni di acquisto.

Come è già stato detto, anch'io ritengo che il processo di alienazione non generi turbative di mercato, perché questo degli Enti è un segmento chiuso: gli inquilini possono comprare la casa o restarci in locazione. Non ci sono alternative, a meno che non si dia la possibilità di gestire sfratti selvaggi a possibili nuovi acquirenti, ma questo non mi sembra sia nello spirito della legge.

Un'ultima riflessione riguarda le situazioni di privilegio. È una considerazione che ho avuto modo di fare anche con il ministro Salvi l'ultima volta che ci siamo incontrati al Ministero. Sono fermamente convinto che i privilegi debbano scomparire, anche se meglio sarebbe stato non averli mai creati, perché i privilegi acquisiti si trasformano in diritti intoccabili. Per quattro anni si è stati incapaci di applicare una legge; ora, adottando nuove normative, si corre il rischio di conservare, per il patrimonio di pregio, proprio quella situazione di privilegio che è esistita per anni e che dovrebbe scomparire. Non propongo soluzioni, mi limito ad avanzare perplessità e dubbi che derivano dall'aver vissuto questa vicenda fin dal primo momento, perché spesso si ha l'impressione che in Italia si faccia una legge per farne applicare una precedente: sembra il gioco del domino, che è estremamente ridicolo, più che pericoloso.

Non credo ci sia bisogno di rimarcare la positività della proposta relativa ai fondi immobiliari, perché, fin dal primo momento, abbiamo sostenuto che questa è una delle strade da seguire nel processo di dismissione del patrimonio immobiliare.

MANNUCCI. Signor Presidente, ringraziamo la Commissione per averci offerto l'occasione di esprimere la nostra opinione, soprattutto perché quanto diciamo resterà agli atti.

Prima di rispondere a tutte le sue domande, ritengo opportuno fare un passo indietro. Siamo arrivati a questa svendita degli immobili degli isti-

tuti previdenziali grazie ad una campagna che inconsciamente è cominciata 15-20 anni fa. Oggi tutti reclamano che agli Enti previdenziali vengano tolti gli immobili perché essi sono incapaci di gestirli, non c'è redditività e così via. Vorrei ricordare ai politici che fanno simili affermazioni (ma non mi riferisco a lei, Presidente) che la circolare del 27 novembre 1992 dell'onorevole Cristofori imponeva – e sottolineo che non si trattava di un invito – agli Enti previdenziali di stabilire prezzi politici per calmierare i prezzi degli affitti. Oggi tutti dimenticano questo fatto.

Proprio a causa di tale imposizione, l'Inps (tra l'altro, faccio parte del Civ di questo Istituto) fu costretto a gestire i suoi immobili non solo senza ricavarne un guadagno, ma addirittura sottocosto, quindi in remissione. Successivamente, si disse che l'Inps era incapace di occuparsi di questa gestione (cito l'esempio dell'Inps perché è quello più eclatante), che quindi gli fu tolta per essere affidata ad un consiglio di amministrazione composto da consiglieri dell'Inps e da membri di alcune grosse società di privati specializzate in questo ambito. Ebbene, il reddito ottenuto fu addirittura inferiore a quello che l'Inps aveva prodotto nella gestione precedente, perché anche questi privati dovettero sottostare alle imposizioni della legge. Da allora il valore di questi immobili cominciò a diminuire.

A nostro avviso, la vendita degli immobili degli Enti previdenziali rappresenta una vera «rapina» commessa ai danni non solo degli Enti previdenziali come tali, ma anche di coloro che hanno versato a questi Enti i soldi con cui sono stati comprati gli immobili e realizzati investimenti per garantire le pensioni. Tutto questo, lo ripeto, è stato fatto non con i soldi dello Stato, ma con quelli dei lavoratori e di coloro che hanno effettuato i versamenti.

Allora, se proprio si deve vendere (e mi dispiace che si dica che gli Enti sono incapaci di gestire il proprio patrimonio immobiliare perché in realtà questi sono stati messi nella condizione di non gestire), è opportuno che i soldi ricavati dalla vendita vadano a chi ha comprato questi immobili e quindi servano per sanare i bilanci degli istituti previdenziali. È necessario che i soldi tornino ai legittimi proprietari, cioè agli Enti che hanno comprato questi appartamenti. Infatti, non vedo per quale motivo il bilancio dello Stato debba essere sanato con i soldi di una parte dei cittadini; perché, per esempio, non fare ricorso al fondo dei notai o dei parlamentari? Per quale motivo ci si rivolge solo a quello dei lavoratori dipendenti? Paghino tutti, allora. Perché soltanto questi devono vedersi sottrarre una parte dei loro beni per sanare il bilancio dello Stato? E mi sembra indubbio che questo avverrà. Ho portato con me alcune circolari del Ministero del lavoro in cui si precisa che i soldi verranno depositati esclusivamente sui conti correnti di tesoreria. Quindi chi ha versato i soldi non avrà alcuna speranza di rivederli e questo mi sembra assurdo. Mi dispiace di essermi dilungato su questo argomento, però era opportuno fare questo chiarimento perché rimanesse agli atti.

Tra l'altro, con la vendita della quota del 25 per cento si aggraverà la situazione della gestione del patrimonio immobiliare degli Enti previden-

ziali, perché non a caso sono stati indicati dagli Enti (ma scelti da chi di dovere) i migliori immobili da mettere in vendita. Agli Enti previdenziali è rimasta – mi si consenta il termine – l'immondizia. Cioè rimangono agli Enti previdenziali, specialmente all'Inps, che non compra appartamenti da 30 anni, vecchi palazzi che costano più di manutenzione che di altro.

PRESIDENTE. Lei si riferisce al programma straordinario?

MANNUCCI. Esatto. Già il patrimonio non era molto, adesso sarà ancora meno perché ciò che rimane è il patrimonio più scadente che andrebbe regalato, perché l'Inps non potrà guadagnarci nulla sopra. Quindi la parte migliore che dà reddito viene venduta, espropriata, e la parte peggiore rimane all'Inps. Tutto ciò mi sembra singolare e vorrei segnalarlo.

In secondo luogo l'Inps, e credo anche l'Inpdap, ha inviato degli elenchi fin dal 1997. Il problema è che questa operazione non è stata avviata perché, come è stato ricordato, sia l'Inps che l'Inpdap hanno inviato le lettere per sapere se gli inquilini erano propensi all'acquisto e tutti hanno risposto positivamente. Quel che è grave è che questo passaggio sia stato contrabbandato come adesione all'acquisto, perché gli Enti, anzi chi ha interesse a dire che si vende, hanno detto che, essendoci propensione all'acquisto, gli immobili sarebbero stati venduti e potevano essere inseriti in bilancio. Io tre anni fa dissi all'allora presidente del Consiglio Prodi, in un incontro a Palazzo Chigi, che non si sarebbe venduto nulla e oggi siamo a questo punto, perché la gente ha ricevuto solo una lettera un cui si chiedeva la propensione all'acquisto. Ancora però non sono partiti i progetti e la loro attuazione perché gli inquilini vogliono conoscere il prezzo, la singola rata, gli interessi e così via. Senza questi dati, come si fa ad accettare l'acquisto?

Le complicazioni però sono altrove: chi stabilisce oggi il valore attuale degli appartamenti che si devono comperare? Vi sono diversi metodi di valutazione. Gli Enti previdenziali hanno affittato gli appartamenti partendo da un presupposto (l'Inpdap specialmente, avendo moltissimi palazzi a Roma, anzi essendo sua mezza Roma), dicendo cioè che il valore di acquisto era di 3,5 milioni al metro quadro e su quella base venivano calcolati gli affitti. Oggi l'Inpdap, anche a seguito di nostri interventi e di alcune sentenze, è stato costretto a rivedere e diminuire taluni canoni di affitto troppo alti rispetto al valore reale degli appartamenti; e credo sarà difficile che quel valore, cioè il costo degli appartamenti pagati allora, sia lo stesso, perché molti hanno avuto da dire sul reale valore di quegli immobili. Allora è opportuno che sia qualcuno diverso dalle società immobiliari che hanno venduto quegli appartamenti a stabilirne il valore. Non dico che vi siano delle cose illegali, ma le società immobiliari che hanno venduto o costruito non possono dire oggi quale è il valore degli appartamenti.

PRESIDENTE. Che siano le società immobiliari a stabilire i prezzi per gli Enti è una cosa che sento per la prima volta: gli Enti stabiliscono il prezzo autonomamente.

MANNUCCI. Gli Enti non hanno costruito gli appartamenti, hanno comperato dalle società immobiliari. Non vorrei che oggi sia chi ha venduto agli Enti a valutare gli immobili.

PRESIDENTE. Se lei sa qualcosa di diverso, lo dica. A noi risulta che sono gli Enti, attraverso altri organismi, a determinare il valore di mercato che è cosa diversa sia dal valore di acquisto sia da quello di bilancio sia da quello catastale. Non comprendo quanto lei sta dicendo, anche perché lei potrebbe sapere cose a noi ignote. Come fa a dire che sono le società immobiliari che hanno venduto agli Enti che ora ne determinano il valore degli immobili?

MANNUCCI. Ho detto solo che non vorrei fosse così. Ho segnalato solo questa possibilità, che non mi sembra del tutto infondata.

Un altro punto riguarda il catasto. È noto che il catasto non è stato rinnovato e che non vi sono punti di riferimento nel catasto. Per quanto riguarda il discorso del 30 per cento in meno, per qualunque agenzia immobiliare l'appartamento occupato vale dal 30 al 40 per cento in meno e quindi non capisco dove siano le facilitazioni: non mi sembra che l'Inpdap stia svendendo o regalando. Tra l'altro, mi aspetto che venga fatta una cosa diversa per la vendita di immobili terra-cielo perché, se dovesse rimanere anche un solo appartamento ad un Ente previdenziale, vorrebbe dire che l'Ente e i singoli acquirenti degli appartamenti diventerebbero coinquilini e questo produrrebbe una serie di problemi molto seri. Sarebbe preferibile e opportuno, anche in questo caso, prevedere particolari facilitazioni per le cooperative.

Rimane il problema di stabilire oggi il reale valore di mercato. Io sostengo che a compiere questa valutazione non possono essere un privato o particolari società. Voglio ricordare una lettera scritta nell'ottobre 1997 dall'allora presidente dell'INPS Billia e dal presidente del Consiglio di indirizzo e vigilanza dell'INPS, Lucchesi, al Ministro del lavoro, nella quale si ricordava un punto molto importante: «È stata richiamata la natura pubblica dei beni in questione» – quelli da vendere – «in quanto patrimonio di Enti pubblici e si sottolinea l'esigenza che la vendita avvenga nel pieno rispetto delle leggi che disciplinano tali patrimoni sia per quanto riguarda le procedure da osservare per procedere alla vendita sia soprattutto per quanto riguarda la determinazione del valore degli immobili e quindi del prezzo di vendita che, come è evidenziato dal Presidente del collegio dei sindaci, dovrà essere adeguatamente certificato dagli uffici tecnici erariali». Si pone dunque un problema di questo genere: stiamo parlando di beni pubblici e non privati. Questo aspetto è da tener presente per determinare i meccanismi di valutazione dei prezzi reali.

È stato chiesto quali effetti vi saranno sul mercato: io penso che l'operazione farà da calmiera così che i prezzi saranno più giusti.

Per quanto riguarda i tempi, ho letto il Resoconto dell'audizione parlamentare del Presidente dell'INPDAP che ha detto che i tempi minimi vanno fino al 30 giugno. Io non credo che il 29 febbraio si possa dismettere il tutto, perché altrimenti interverrà il Ministero del tesoro. Questo è un punto che vorrei sottolineare. Non è pensabile che il Ministero del tesoro debba intervenire in tempi così brevi, perché siamo in presenza del mancato accertamento del valore degli immobili. Non so come possano partire le lettere agli inquilini, se non si conoscono le basi su cui procedere, perché non vi sono i dati e dunque i tempi non saranno brevi o così brevi come dice la circolare ed escludo che entro il giorno 29 febbraio si possa chiudere tutto.

Infine, dobbiamo fare un discorso di carattere sociale e credo che questa potrebbe essere un'occasione: il Governo, che di soldi ne spreca tanti in finta assistenza, potrebbe cogliere l'occasione di queste dismissioni per inventare qualcosa – non sta a me dire cosa – che faccia di questa operazione un'occasione a favore di qualcuno, ad esempio di chi abita in questi appartamenti. Chiamiamola come vogliamo, ma trasformiamo questa operazione in qualcosa che una volta tanto vada a favore dei cittadini.

PRESIDENTE. Vorrei ricordare che il giorno 29 febbraio deve essere solo conclusa la fase preliminare. Quindi il discorso è diverso. Poi, vorrei riferire, anche se la cosa ci riguarda relativamente ai fini della nostra attività, che non si tratta di un vero esproprio perché i ricavati sono versati sulla tesoreria, ma su conti intestati agli Enti. Il problema è piuttosto quello del modo in cui questo deposito poco fruttifero, ma comunque fruttifero, abbia un'utilità adeguata. Credo che questo sia il problema reale. Non è una vera espropriazione di Stato, ma un risparmio forzoso, un'offerta coatta.

Mi piace che il discorso avvenga nella piena verità. Sia chiaro che ognuno può avanzare i rilievi che crede, ma la verità è questa.

MIRAGLIA. Cercherò d'essere breve anch'io, dato che molte considerazioni sono state già formulate.

Giustamente il dottor Libero ha affermato che la legge finanziaria può modificare la situazione attuale, anche se il meccanismo previsto ripercorre sostanzialmente l'ipotesi di vendita ad un unico acquirente che poi, a sua volta, potrà rivenderla a chi ha il diritto di prelazione. Questa procedura può sicuramente sveltire l'operazione, ma può anche comportare momenti speculativi. Infatti, non si procederà ad un'asta al rialzo, perché chi acquista sa già che potrebbe dover rivenderla con il 30 per cento in meno agli affittuari della casa; dunque questa è sicuramente un'asta al ribasso rispetto alle condizioni di mercato.

In più, c'è da considerare che manca la certezza sul valore degli immobili. Ed in effetti, non abbiamo un Ute che sia messo in condizioni di

produrre stime appropriate e rapide, anche attraverso l'acquisizione di quei dati che già esistono, ad esempio, come il borsino immobiliare presso la Camera di commercio o altri dati; oggi cioè manca un ufficio statale che certifichi l'esattezza di una stima.

Alcuni Enti hanno acquistato case in complessi comuni costruiti dagli stessi imprenditori, ma con valutazioni fatte dagli Enti ben diverse sul piano reddituale e ciò non sulla base di una valutazione tecnica, ma secondo la propria discrezionale valutazione. Sappiamo di appartamenti dell'Inail e dell'Inps che sono contigui e costruiti a suo tempo con le stesse caratteristiche tecniche e che sono stati valutati alcuni di pregio e altri no. La conseguenza assurda è che, se si tenesse conto di quella valutazione, gli acquirenti di un tipo di appartamento o non sarebbero messi nelle condizioni di acquistarlo per il maggiore e più elevato costo oppure pagherebbero prezzi più alti rispetto ad altri che hanno appartamenti pressoché identici. Dunque esiste il problema reale della definizione dei prezzi, che può creare dei seri squilibri.

Per quanto riguarda il riferimento ai privilegi goduti nell'assegnazione, il più grande errore compiuto è stato quello di affittare case di grande valore a costi bassi. Il discorso diventa diverso nel momento in cui si vende: lo si fa attribuendo un valore congruo rispetto a quello di mercato anche se se ne consente la prelazione a coloro che l'hanno conseguita attraverso forme moralmente e politicamente condannabili. La vendita a valori correnti chiude decisamente il problema, in quanto se per anni una persona ha goduto di un affitto basso, oggi acquistare l'appartamento a valore di mercato significa avere una rimessione, sia pure in termini di semplice aspettativa.

Del resto questo avviene un po' anche per tutti gli altri affittuari. Parliamoci con estrema franchezza, vista la sede qualificata. Sappiamo benissimo che gli affitti per tutti i locatari sono stati sostanzialmente politici, cioè non esattamente a valori di mercato come è stato ricordato poc'anzi. Oggi nessuno vorrebbe acquistare, se non avesse la preoccupazione di perdere l'appartamento e di doversi rivolgere ad altri privati che chiederebbero affitti più alti. Perciò l'espressione della propensione all'acquisto da parte del locatario o della famiglia, di fronte a questo rischio, è stata notevole, ma come si fa a valutarla concretamente, se non è stato indicato con esattezza il valore dell'immobile? Sotto questo profilo, riteniamo si debba individuare rapidamente il prezzo per poter realizzare effettivamente il piano di vendita.

Anch'io convergo con i colleghi, proprio per i motivi che ho esposto, sul fatto che gli inquilini non si sposterebbero mai e non acquisterebbero mai altrove, se non costretti; ma la loro potenzialità di acquisto in ogni caso non sarebbe mai rivolta all'esterno e dunque non condizionerebbe il mercato delle locazioni.

Circa i fondi d'investimento che acquisirebbero la proprietà, abbiamo di fronte due ipotesi. I fondi potrebbero acquisire la proprietà degli immobili e quindi gestire un patrimonio edilizio che, in una prospettiva ricordata di mercato sostanzialmente aperto quale si è realizzata, evidente-

mente consentirebbe una rivalutazione notevole dei rendimenti erogati rispetto al passato, anche perché il rendimento degli immobili è più stabile e sicuro rispetto al mercato azionario, anche se oggi è in fase espansiva e può garantire un rendimento abbastanza elevato, mentre non lo sono le obbligazioni e i sistemi tradizionali, come i Cct, i Bot e altri strumenti (non parliamo poi dei conti correnti bancari). Non so se si possa giungere, per tutti i fondi immobiliari, ad un rendimento dell'8 per cento, perché occorre anche considerare lo stato di manutenzione del patrimonio che viene consegnato dagli Enti e che potrebbe comportare particolari oneri. Cito il caso dell'Inpdai: sappiamo che la manutenzione da parte di questo Ente è stata scarsissima e le condizioni dei suoi appartamenti sono veramente fatiscenti. Due anni fa ho visitato degli appartamenti da locare in via XX Settembre, in pratica di fronte al Ministero delle finanze e li ho trovati in condizioni pietose; si trattava di bellissime case, dal punto di vista urbanistico, ma addirittura con notevoli infiltrazioni d'acqua, proprio perché abbandonate dal punto di vista della manutenzione. Questo è un esempio minimale, ma che fornisce la misura di come non tutti i patrimoni immobiliari sono valorizzabili appieno per garantire subito determinati rendimenti.

Diverso è il discorso, come nel caso di Enti come l'Inpdai e l'Inpdap, di utilizzare la vendita del patrimonio immobiliare per creare fondi d'investimento comuni che possano poi integrare le disponibilità per l'intervento generale sulle pensioni erogate, e, in un domani, per eventuali fondi integrativi di previdenza.

Certo c'è ancora da ragionare molto sotto questo aspetto e tuttavia ci auguriamo che i proventi di questi fondi siano destinati proprio a migliorare l'attività istituzionale degli Enti, evitando che abbiano dei tassi sì redditizi, ma sostanzialmente incerti rispetto alle esigenze degli Enti. Tuttavia il discorso che riguarda gli Enti di previdenza e la loro collocazione futura è estremamente complesso e – come è stato detto – non è questa la sede per affrontarlo.

Ritengo di non aver trascurato gli aspetti da lei, onorevole Presidente, sottolineati. Rimane in noi la preoccupazione sostanziale che la legge finanziaria comporti ulteriori complicazioni rispetto ai procedimenti già avviati, anche se, in via teorica, tende a sveltire procedimenti che sono stati via via appesantiti in questi ultimi quattro anni.

PRESIDENTE. I Commissari che intendono porre quesiti ai rappresentanti della Cgil, della Cisl, della Uil, dell'Ugl e della Cisl hanno ora facoltà di parlare.

CANGEMI. Prima di rivolgere alcune domande ai nostri ospiti, vorrei sottolineare che, nonostante la distinzione, giustamente marcata dal Presidente, tra le proposte contenute nel disegno di legge finanziaria e la circolare del ministro Salvi, quest'ultima, come è emerso anche nell'audizione odierna, ha avuto un impatto molto forte. In relazione a ciò chiedo al Presidente di fissare al più presto un incontro, del resto già in pro-

gramma, con il Ministro del lavoro il quale è venuto a relazionare in una fase in cui alcune questioni non erano al punto in cui sono ora. Ritengo pertanto opportuno avere, in tempi brevi, un nuovo confronto, soprattutto alla luce delle ultime vicende che in qualche modo sembrano modificare lo stesso ruolo del Ministero del lavoro, come risulta dal testo del collegato alla legge finanziaria.

Dal momento che abbiamo di fronte i rappresentanti del mondo del lavoro, vorrei che venisse approfondita maggiormente la questione dell'uso dei proventi derivanti da queste operazioni di dismissione. In questa sede, al riguardo, sono state avanzate proposte diverse. Vorrei una vostra valutazione sulla proposta del Presidente dell'Inps, dottor Paci, di creare un fondo per il lavoro subordinato o precario. Credo sia un tema rilevante e mi interesserebbe molto conoscere il vostro parere.

Sull'incidenza della legge finanziaria, sebbene abbiate già fatto delle dichiarazioni su quanto previsto dal comma 8 dell'articolo 3 in ordine alla data del 29 febbraio, vorrei una vostra valutazione più precisa circa la fattibilità di tale previsione, dal momento che essa potrà avere una sua influenza sull'incontro con il Ministro.

La terza questione che vorrei porvi è la seguente. Siamo tutti a conoscenza del fatto che il nostro paese ha un patrimonio residenziale pubblico inferiore a quello di altri paesi, ad esempio la Francia. Vorrei sapere come incide questo programma rispetto ad una situazione già difficile.

Infine, un'ultima domanda che ho già posto ad altri soggetti e che tuttavia desidero rivolgere anche a voi. Stiamo parlando di patrimonio immobiliare degli Enti adibito ad uso abitativo; sappiamo però che vi è una fetta consistente - alcuni dati parlano di una quota del 38 per cento - di patrimonio adibito ad uso non abitativo, uffici e quant'altro. Molti dei soggetti che abbiamo audito ci hanno riferito che questa è la parte meno remunerativa per gli Enti, essendo caratterizzata da un alto tasso di sfittanza e di morosità. Due anni fa, inoltre, alla Camera dei deputati, è stato votato un ordine del giorno che prevedeva di iniziare proprio da qui le operazioni di dismissione. Vorrei pertanto una vostra valutazione sulla questione del patrimonio non adibito ad uso abitativo.

PRESIDENTE. Prima di dare la parola ai nostri ospiti per le risposte, vorrei fare una precisazione. Non intendevo «chiudere la bocca» a nessuno sui problemi posti dalla legge finanziaria. Ritengo però che ognuno debba impegnarsi sulle questioni delle quali è informato e competente. Siamo intervenuti su richiesta del ministro Salvi per la semplice ragione che, essendovi già una normativa vigente ed un'attività di dismissione in corso, la Commissione, nell'ambito dei poteri ad essa conferiti, poteva verificare, da un lato, l'operatività della normativa non solo primaria ma anche secondaria e, dall'altro, l'attività di dismissioni dell'Ente. La Commissione non ha alcuna possibilità di interferire su disegni di legge all'esame del Parlamento, essendo altrove la sede della discussione. Ho richiamato il disegno di legge finanziaria al solo scopo di verificare le ricadute che la prospettiva di riforma legislativa può avere sulle dismissioni in atto e sulle

indicazioni della circolare del ministro Salvi. In particolare, ho richiamato i punti in cui la proposta di legge incide sull'attività di dismissione di cui alla circolare del ministro Salvi, laddove stabilisce una norma acceleratoria.

Desideravo precisare questi limiti di competenza sia per giustificare la delimitazione del danno sia per circoscrivere le responsabilità e i compiti della Commissione.

FALASCA. Innanzi tutto desidero fare una precisazione. Il precedente riferimento alla circolare emanata dal Ministro del lavoro nel 1992, nei termini in cui è stato fatto, non è condivisibile. Quella circolare fu sollecitata dalle confederazioni e dalle associazioni dell'inquilinato in quanto preoccupate degli effetti che l'applicazione dei patti in deroga avrebbe prodotto sui canoni di affitto degli Enti di previdenza. L'intervento era finalizzato a studiare un meccanismo per controllare l'andamento dei patti in deroga, con riferimento all'equo canone genericamente adottato. Le facilitazioni a cui si è fatto riferimento sono pertanto precedenti alla circolare sopra menzionata, giacché risalgono al periodo in cui vi era una certa discrezionalità nella determinazione del canone. Ribadisco che l'obiettivo della circolare era, da una parte, quello di rendere trasparente il metodo di determinazione del canone e, dall'altra, di ridurre l'impatto dei patti in deroga sugli inquilini degli Enti di previdenza. La circolare, di fatto, si è limitata ad applicare un incremento al precedente equo canone. Quindi non condivido l'affermazione secondo la quale quella circolare fu lo strumento per adottare meccanismi discrezionali nell'applicazione dei canoni di locazione.

Quanto alle osservazioni dell'onorevole Cangemi in materia di proventi, ribadisco che i fondi di investimento immobiliare rappresentano, a mio avviso, la scelta giusta verso la quale orientare il mercato immobiliare nazionale. Questa era l'occasione per incentivarlo, perché l'operazione avrebbe consentito convenienze rilevanti per gli Enti senza produrre un impatto negativo sugli attuali inquilini. È ovvio, tuttavia, che l'attivazione di fondi di investimento immobiliare richiede, per decollare, un certo livello di redditività. Allo stato attuale però, malgrado le disposizioni in materia di oneri fiscali contenute nella legge finanziaria dello scorso anno, i fondi di investimento immobiliare in Italia ancora non decollano. Occorre pertanto intervenire, se si vuole risolvere una parte dei problemi sul tappeto.

Un'altra questione riguarda il fondo del Tesoro, sul quale verrebbero versati i proventi degli enti riconoscendo agli stessi un servizio da valutare. A mio avviso, le disposizioni di cui all'articolo 3 della legge finanziaria sono inadeguate, dal momento che fanno riferimento alla redditività dei canoni di alcuni anni fa. La proposta, quindi, deve essere approfondita, comunque non si tratta di un esproprio. Significa semplicemente che i proventi vengono versati al Tesoro, che a quel punto ne dispone, riconoscendo il servizio all'Ente sulla base della redditività presunta del capitale. Mi sembra che questo possa essere di un certo interesse anche per gli Enti.

Penso sia necessario fornire un chiarimento a proposito del comma 8 dell'articolo 3. Al momento di redigere la circolare, il ministro Salvi ha chiesto ai Presidenti degli Enti se fossero in grado di esperire queste procedure e in quanto tempo. Costoro hanno risposto che occorre 60 giorni e quindi, nella circolare, è stato indicato questo termine. Se entro i 60 giorni stabiliti non partono le informative agli inquilini relativamente alla disponibilità all'acquisto sulla base di un prezzo e di determinate modalità di pagamento, tutto il processo subisce un ritardo. Questo è il problema. Al di là della selezione del patrimonio che dovrà essere inserito nel programma, il problema è che gli Enti devono mettersi nelle condizioni di assolvere a questo primo compito, oppure tutta la procedura è frenata e automaticamente scattano i meccanismi sostitutivi.

Per quanto riguarda il patrimonio residenziale pubblico, bisogna però dire che sugli Enti di previdenza nel momento in cui si è fatto loro carico di far fronte all'emergenza abitativa, gli è stata scaricata una funzione sociale impropria. Tutta la situazione nasce da questa distorsione (conosciamo la nostra storia degli ultimi venti anni) che adesso si cerca di correggere con i provvedimenti emanati. Gli Enti di previdenza non sono strutturalmente adeguati a gestire i patrimoni immobiliari, quindi questa situazione va corretta.

La mia convinzione è che, attraverso l'operazione dei fondi di investimento immobiliare, questo patrimonio rimarrebbe nel mercato dell'affitto. È chiaro che, se si ritarda l'attuazione di quell'operazione, quote sempre più consistenti diventeranno, di proprietà degli attuali inquilini. Questi processi devono essere governati con lungimiranza.

Ho appreso solo dai verbali i dati sulla minore remuneratività del patrimonio immobiliare commerciale. Mi piacerebbe averli a disposizione, comunque penso che corrispondano alla realtà, poiché molti hanno fatto questa affermazione. Tuttavia, vorrei precisare che il 90 per cento del patrimonio immobiliare del programma straordinario è costituito da immobili commerciali e questo potenzialmente introduce un problema rispetto all'avvio dei fondi di investimento immobiliare. Come ho già detto, il fondo di investimento immobiliare deve farsi carico di patrimoni di valore diverso: è questo *mix* che può garantire la redditività del fondo di investimento. Se oggi si aliena tutto il patrimonio di valore (come quello commerciale, al di là della gestione che ne viene fatta), di fatto si mette in discussione quella scelta di fondo. Tuttavia è anche vero che, nel momento in cui è stato fatto il programma straordinario, si è detto che bisognava fare in modo che avesse il minore impatto possibile sugli inquilini. Alla fine è stata fatta questa scelta. Adesso non so che fine farà il programma straordinario di 3.000 miliardi. Sembra che il contenzioso si stia risolvendo e quindi quell'operazione dovrebbe procedere.

In prospettiva, suggerisco di procedere con grande cautela nell'intervenire sul patrimonio commerciale proprio per non compromettere l'operazione dei fondi di investimento.

MANNUCCI. Vorrei soltanto chiarire brevemente al dottor Falasca il senso del mio intervento. Non sono entrato nel merito della circolare Cristofori: l'ho citata solo per dire che gli Istituti hanno subito le conseguenze di alcune scelte politiche e sono stati costretti a gestire il patrimonio immobiliare in un modo piuttosto che in un altro.

VULPIANI. Mi sembra opportuna l'osservazione dell'onorevole Cangemi a proposito del patrimonio immobiliare commerciale, anche perché, in effetti, c'è una differenza sostanziale con riferimento alle finalità. Tutto sommato, le considerazioni di carattere sociale ed etico sul patrimonio abitativo, che comunque è consistente, vengono stravolte quando parliamo della diversa tipologia di destinazione.

Stiamo parlando di dati che fanno una certa impressione: più di 917.000 metri quadrati di superficie per quanto riguarda i negozi, 4.418.000 metri quadrati di superficie per gli uffici; poi ci sono servizi, strutture ricettive, edifici industriali, depositi, parcheggi, terreni ed altro. A questo punto, sorgono effettivamente serie perplessità circa le valutazioni che abbiamo fatto e circa la possibilità di eludere eventuali intenzionalità speculative. Forse certe cautele che sono state assunte per evitare la possibilità di speculazioni nell'edilizia abitativa cominciano a far sorgere altri tipi di sospetti per quanto riguarda la scarsa redditività cui l'onorevole Cangemi faceva riferimento.

In effetti, sappiamo tutti che questi tipi di indirizzi immobiliari avrebbero dovuto avere ben più cura nella gestione della redditività, mentre diversa poteva essere la funzione - a cui si è fatto riferimento - di calmierare il mercato oppure quella funzione sociale che è stata attribuita agli Enti. Però, la diversa destinazione degli immobili non può trovare giustificazione nella cattiva gestione da parte degli Enti o nella poca remuneratività di questi beni immobiliari. Questo aspetto forse merita qualche riflessione in più.

PRESIDENTE. Dottor Vulpiani, le ho dato la parola, ma gradiremmo che per ogni organizzazione parlasse un solo rappresentante.

Do ora la parola al dottor Zoroddu.

ZORODDU. Signor Presidente, ho colto il suo interesse sulla stima dei rendimenti. Lei si è molto meravigliato di questo 8 per cento. L'opinione dell'Ugl è che, nella situazione attuale, non si possano ipotizzare più di due punti rispetto al tasso di inflazione, con riferimento al patrimonio immobiliare di cui stiamo parlando.

Voglio anche precisare che la data del 29 febbraio è assolutamente incongrua. L'intero programma di dismissioni è assolutamente non attuabile, considerando che tutti i cittadini hanno difficoltà ad avere dal nuovo catasto edilizio urbano la rendita catastale accertata.

STAMEGNA. Vorrei aggiungere una considerazione alla questioni poste. È stato fatto riferimento alla bassa percentuale di edilizia pubblica in

Italia. Probabilmente per anni c'è stato un equivoco. Si è utilizzato il patrimonio degli Enti pensando di poter sopperire ad un vuoto lasciato da un altro istituto o da altre voci di capitoli di spesa. Tutto ciò ha penalizzato gli interessi, anche economici, dei lavoratori iscritti a quegli Enti. I soldi dei lavoratori, che dovevano essere investiti in funzione di certi interessi, sono stati utilizzati per altri fini. La vendita del patrimonio tende a raddrizzare questa stortura. Se ci sono problemi di edilizia pubblica, questi vanno affrontati al tavolo dell'edilizia pubblica. Gli Enti non sono nati per essere strutture di gestione immobiliare; non sono nati per rispondere a esigenze di edilizia popolare. Dunque, il problema va visto sotto questo aspetto, altrimenti si crea una confusione che porta ad incomprensioni ed a difficoltà di gestione dell'attuale situazione.

PRESIDENTE. Penso che tutto questo affannarsi possa essere superato. È stata messa in atto una procedura di accelerazione delle dismissioni e può darsi che, così facendo, si recuperi il tempo perduto. Nel 2001 potrà essere dismesso tutto il patrimonio, naturalmente con tutti i rischi connessi. In effetti il problema reale è questo. Essendo arrivati alla vigilia della scadenza del termine, penso che questa iniziativa di accelerazione possa essere apprezzabile, salvo i problemi che sono stati segnalati.

Dichiaro conclusa l'audizione.

SUI LAVORI DELLA COMMISSIONE

PRESIDENTE. Credo che, con questa audizione, debba ritenersi conclusa la serie di audizioni sul tema delle dismissioni. Resta tuttavia l'esigenza dell'audizione del Ministro del lavoro, un incontro che già abbiamo programmato. Tuttavia, ritengo che, per rendere fruttifera l'audizione del Ministro, sia opportuno che questa avvenga all'indomani della faticosa data del 26 ottobre, data in cui dovrebbe essere avviato il primo atto della procedura di dismissione. Oltretutto, con la presentazione di emendamenti alla legge finanziaria, il termine dovrebbe scadere il 21 di questo mese. Si potrebbe allora avviare un certo chiarimento sui problemi connessi e di cui ci occupiamo.

Quindi, penso che il Ministro del lavoro, che ha confermato la sua disponibilità, potrebbe essere audito nella prima decade di novembre. Nel frattempo rinnoviamo l'invito agli Enti previdenziali e all'Osservatorio a fornirci tutte le informazioni sullo stato dell'arte al fine di contribuire a quella funzione di trasparenza che questa Commissione, anche per richiesta del ministro Salvi, vuole avere su questa vicenda.

In altri termini, tutti gli atti dovrebbero passare per questa sede. Poi verranno pubblicizzati, a tutti i cittadini che devono essere a conoscenza di questa grande operazione. Insieme al Ministro del lavoro, eventualmente, potremmo invitare anche il professor Tamburini presidente dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali.

Nel frattempo, avendo ricevuto i dati dal Ragioniere generale dello Stato in tema di ricongiungimento dei livelli contributivi, propongo che si svolga nella prossima seduta, da convocare per il 13 ottobre, un'audizione del dottor Monorchio per approfondire questi temi, affinché la Commissione possa disporre di una serie attendibile di dati per una relazione che si possa approvare e comunque presentare prima dell'esame della legge finanziaria, perché questo problema è di carattere generale ed è molto diverso da quello della dismissione immobiliare e incide sulla necessità di rendere coerente il sistema previdenziale al lavoro che cambia. Tutti ripetono che ogni lavoratore deve cambiare più volte lavoro nella sua vita e nessuno si rende conto del problema dei costi della ricongiunzione dei periodi di contribuzione.

Credo infine che la Commissione possa utilmente impegnare il periodo precedente all'audizione del ministro Salvi occupandosi dell'analisi dell'attività degli Enti che dobbiamo compiere per predisporre la relazione annuale.

Poiché non si fanno osservazioni, questa proposta di organizzazione dei lavori futuri della Commissione si intende accolta.

I lavori terminano alle ore 16,05.

