

**COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO**

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

—————

AUDIZIONE DEL RAPPRESENTANTE DELL'INAIL SULLO STATO  
DELLA PROCEDURA DI DISMISSIONI DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE DEGLI ENTI PUBBLICI DI PREVIDENZA

76° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 18 OTTOBRE 2000

—————

**Presidenza del Presidente senatore Michele DE LUCA**

—————

**INDICE****Audizione del rappresentante dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL) sullo stato della procedura di dimissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

DE LUCA Michele, (DSU) <i>Presidente</i> . . . . .	Pag. 3, 6, 9 e <i>passim</i>	<i>LUCCHESI (Presidente Consiglio indirizzo e vigilanza Inail</i> . . . . .	Pag. 4, 13
ARACU Sabatino, (FI) . . . . .	11	<i>GOBBI (Direttore centrale patrimonio Inail</i> . . . . .	15, 17
MACONI Loris, (DSU) . . . . .	11		
DUILIO Lino, (PDU) . . . . .	11		

*Intervengono, in rappresentanza dell'INAIL, il dottor Paolo Lucchesi, Presidente del Consiglio di indirizzo e vigilanza, e il dottor Mauro Gobbi, Direttore centrale del patrimonio INAIL.*

*I lavori hanno inizio alle ore 14.*

#### *SULLA PUBBLICITÀ DEI LAVORI*

PRESIDENTE. Informo che della seduta odierna verrà redatto, 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.

#### *PROCEDURA INFORMATIVA*

**Audizione del rappresentante dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL), sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del rappresentante dell'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL), sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza.

L'odierna audizione del dottor Lucchesi – che interviene in rappresentanza del Presidente dell'INAIL – al quale rivolgo i migliori auguri della Commissione – integra quella svolta mercoledì scorso con i rappresentanti dell'INPS, dell'INPDAP e dell'INPDAI.

Si tratta di procedere ad una verifica dello stato delle dismissioni immobiliari da parte dei maggiori enti pubblici di previdenza, un'operazione che la Commissione segue con attenzione fin dal settembre del 1999 allorché fu ascoltato, sul tema, il ministro Salvi che, con le circolari emanate nell'agosto di quell'anno, dette avvio al programma ordinario di dismissioni.

Nel corso di precedenti incontri, nel marzo di quest'anno, risultò alla Commissione che era superato il rischio di ricadere nella procedura alternativa prevista dalla legge finanziaria per il 2000 e che le dismissioni sarebbero state realizzate secondo le scadenze programmate, con i risultati finanziari previsti.

Anche da parte dell'Osservatorio, con una relazione del 17 maggio e, successivamente, con l'audizione del professor Tamburini, nel luglio

scorso, si stimava raggiungibile l'obiettivo di realizzare entrate provenienti dai diversi programmi di dismissioni, secondo le previsioni indicate dalla legge finanziaria

Qualche rallentamento si è determinato, come è emerso nell'audizione di mercoledì scorso, anche a seguito dell'emanazione del decreto interministeriale che, allo scopo di realizzare pari condizioni tra gli inquilini degli appartamenti interessati al programma ordinario e a quello straordinario di vendite, ha provveduto a stralciare dal programma straordinario per trasferirle al programma ordinario le unità immobiliari a destinazione residenziale.

Pertanto, dal dottor Lucchesi vorremmo conoscere, in particolare, il risultato - sul piano delle entrate - che queste dismissioni realizzeranno entro il 31 dicembre di quest'anno per quanto riguarda l'INAIL e, inoltre, riproporre le due questioni di equità già evidenziate la volta precedente: la prima riguardante il passaggio di immobili dalla procedura straordinaria a quella ordinaria con riferimento al patrimonio a fini residenziali, e l'altra attinente alla qualificazione come immobili di pregio di immobili situati nel centro storico, ma che non raggiungono quelle connotazioni di valore che devono avere tali immobili.

Si tratta di due questioni di equità sulle quali la Commissione da tempo riflette; esse sono state rappresentate più volte al Ministro del lavoro e con una certa insistenza al Coordinatore dell'Osservatorio lo scorso mese di luglio. Oggi sembrano definitivamente risolte.

Sarebbe, pertanto, auspicabile un chiarimento pubblico sulla vicenda che - come abbiamo avuto modo di riscontrare - è oggetto di grande interesse da parte degli inquilini. Le notizie che filtrano dagli enti non sono sempre precise ed esatte nel senso che bisogna chiarire, ad esempio, che l'ultimo decreto che opera lo spostamento dallo straordinario all'ordinario degli immobili residenziali o delle parti residenziali degli immobili misti, si innesta sul vecchio decreto. Per cui, in altri termini, non si può dire che tutti gli immobili che non sono compresi nell'attuale previsione entrino automaticamente nello straordinario e viceversa.

Vorremmo avere un chiarimento che fosse il frutto di una lettura congiunta tra l'originario decreto interministeriale e l'ultimo. Non si tratta di una questione puramente teorica; essa è legata ad un fatto pratico che esige un miglioramento della comunicazione tra istituti e cittadini interessati.

Do ora la parola al dottor Lucchesi, rinnovando al presidente Billia i migliori auguri di pronta guarigione.

*LUCCHESI.* Signor Presidente, se mi è consentito vorrei anche commentare le vicende verificatesi nel corso di questi anni, oltre che presentare la situazione attuale.

Sul piano squisitamente tecnico interverrà il dottor Gobbi, direttore centrale del patrimonio INAIL.

Articolerò il mio intervento in tre parti: il piano di dismissione straordinaria, il piano di dismissione definito dalla circolare Salvi (che per

l'INAIL assume un aspetto diverso dagli altri e ne spiegherò successivamente le ragioni) e il piano di dismissione degli immobili di pregio e commerciali.

Il piano di dismissione straordinaria è quello previsto dalla legge n. 140 del 1997. A questo proposito faccio subito un commento non benevolo, nel senso che il piano fu previsto per accelerare i tempi. Invece, sono trascorsi più di tre anni e, nonostante che la tipologia del patrimonio fosse meno complessa rispetto all'obiettivo dell'alienazione (perché si tratta di commerciale o abitativo di pregio), l'esperienza ha dimostrato che non si è accelerato proprio niente. A mio giudizio, infatti, lo dico anche un po' polemicamente, bisogna capire che non è con la sostituzione degli Istituti con i Ministeri che si è più rapidi e che la speditezza delle procedure di vendita dipende da altri fattori che, in questo caso, non sono intervenuti in modo adeguato e che possono essere così sintetizzati: disposizioni chiare, certe e coerentemente finalizzate all'obiettivo che si vuole raggiungere (in questo caso l'alienazione); procedure snelle e verifica della volontà degli amministratori, prevedendo la chiamata a responsabilità di questi ultimi.

A mio giudizio, con questi tre criteri, si sarebbe ottenuto sicuramente un risultato migliore.

Entrando nel merito degli aspetti generali del piano di dismissione straordinaria, a seguito delle modifiche introdotte con il decreto ministeriale del 27 settembre 2000, il piano prevede: l'alienazione delle unità immobiliari ad uso diverso dall'abitativo tramite incanti a mezzo di offerte segrete; la vendita delle unità ad uso abitativo qualificabili di pregio tramite asta pubblica e la vendita delle unità ad uso abitativo non rientranti nel pregio tramite proposta d'acquisto agli inquilini, secondo le regole della citata circolare Salvi.

Per quanto riguarda gli immobili interessati, con riferimento al nostro Istituto, nel piano sono comprese 1.156 unità immobiliari di cui 699 ad uso commerciale per un valore presunto di 556 miliardi di lire e 457 ad uso abitativo per un valore presunto di 134 miliardi di lire.

Per quanto riguarda i prossimi passi da compiere, con riferimento agli immobili ad uso diverso dall'abitativo, sono in corso i contatti con l'*advisor* per avviare le procedure di incanto relative alla vendita di tali immobili.

Il Direttore generale dell'Istituto ha provveduto – come richiesto dal decreto del 27 settembre 2000 – alla nomina del dirigente preposto alle gare e alla costituzione dell'apposito servizio di segreteria.

La pubblicazione dei bandi è prevista entro la fine del corrente anno.

Anche per quanto concerne gli immobili ad uso abitativo sono in corso i contatti con l'*advisor* per acquisire i documenti relativi agli stabili e le risultanze delle attività di ricognizione e di analisi effettuati.

A partire dal mese di novembre, verranno avviate le attività di stima finalizzate a verificare la qualifica di pregio degli immobili sulla scorta dei nuovi criteri introdotti con la circolare del Ministero del lavoro e della previdenza sociale del 7 agosto 2000. In base all'esito della verifica si

procederà alla determinazione della base d'asta ovvero alla stima delle unità immobiliari per l'elaborazione della proposta definitiva di acquisto. Anche a questo proposito, vi è una nota negativa: infatti, in tutto questo tempo (oltre due anni) l'Osservatorio non ha provveduto a stimare il valore degli immobili ricompresi nel programma straordinario. Quindi, questi ultimi ci ritornano indietro e devono essere ancora stimati, con un'oggettiva perdita di tempo. Come disposto dal decreto del 27 settembre scorso, l'alienazione dovrà avvenire entro il 1° marzo dell'anno prossimo.

Quali sono le previsioni sui flussi finanziari rispetto al piano straordinario? Le previsioni di cassa sono riferibili all'anno 2001. La previsione per il patrimonio immobiliare non abitativo ammonta a 350 miliardi ed è rapportata ai criteri adottati dall'*advisor* per la determinazione della base d'asta. Teniamo presente che, come ho detto prima, il valore commerciale presunto è di 566 miliardi. La previsione per gli immobili ad uso abitativo ammonta a 85 miliardi, con un valore commerciale presunto di 134 miliardi, ed è rapportata alla propensione all'acquisto rilevata dal *call-center* o dal *front-line* istituito presso gli uffici vendite e alla proporzione tra immobili di pregio e immobili da alienare secondo le procedure della circolare Salvi; una previsione determinata in base alle informazioni attualmente disponibili.

PRESIDENTE. Questi dati sulle entrate riguardano il completamento della procedura straordinaria?

LUCCHESI. No, riguardano tutta la procedura.

PRESIDENTE. Quanto incasserà l'INAIL al 31 dicembre di quest'anno?

LUCCHESI. Secondo me, niente, perché si va al 2001. Non ricordo quanto fosse previsto in finanziaria, mi sembra 900 miliardi, ma non so come fosse ripartita negli anni tale cifra.

Per quanto riguarda il piano di dismissione definito dalla circolare Salvi - quello per noi più importante, perché chiama in causa direttamente l'istituto in quanto è lasciata a noi la gestione - per l'INAIL esso equivale all'attuazione del piano ordinario previsto dalla legge n. 104 del 1996. Infatti, a differenza degli altri istituti, non ci limitiamo ad alienare il 25 per cento previsto dalle disposizioni del Ministro del lavoro, ma abbiamo deciso e programmato di dismettere l'intero patrimonio abitativo e commerciale. Quindi non si può fare un ragionamento di prima *tranche*, si tratta di una operazione globale e le cose che diciamo si riferiscono all'insieme del piano.

Prima di illustrarvi la situazione, permettetemi di svolgere alcune premesse che evidenziano le numerose difficoltà che abbiamo incontrato, e che ci siamo sforzati di individuare anche nelle loro cause.

Anzitutto il ritardo con il quale sono stati sciolti nodi interpretativi di notevole rilievo. Tra questi, a titolo esemplificativo: le modalità e i criteri

per l'acquisto collettivo al fine di usufruire dell'ulteriore sconto di blocco, i criteri per la valutazione degli immobili ad uso diverso dall'abitativo, i criteri per l'individuazione degli immobili di pregio, cambiati nel tempo, con un primo riferimento nella finanziaria e con successive modifiche delle disposizioni. Mi domando se non convenga definire una disposizione di legge, perché procedere per aggiustamenti successivi non ci sembra la soluzione più idonea.

Un altro elemento da considerare è il recente decreto interministeriale del 27 settembre 2000, che ha rivisto le norme di attuazione del piano di dismissione straordinaria, prevedendo modalità diverse per l'alienazione e il trattamento degli immobili ad uso abitativo. Si sta determinando una diversità notevole fra il piano straordinario e quello ordinario.

Vi è poi la difficoltà di risolvere le problematiche connesse al contenzioso e alle morosità, in assenza di qualsiasi norma a sostegno del processo di dismissione. Ad esempio, si sarebbero potute prevedere disposizioni che favorissero il componimento bonario o comunque soluzioni transattive, compresa – magari come deterrente – la previsione finale di *factoring*, appunto per sollecitare una soluzione transattiva. Un altro elemento è il mancato accordo con i sindacati sui canoni di locazione, il che impedisce o rende molto difficile la sanatoria. E poi le difficoltà di accesso ai mutui bancari per le fasce di inquilini economicamente più deboli. Come gli altri istituti, abbiamo fatto convenzioni con il sistema bancario, prevedendo condizioni estremamente competitive per il tasso di interesse, l'importo mutuabile, le spese istruttorie. Tuttavia, il sistema bancario – è il problema complessivo dell'accesso al credito in questo Paese – non deroga ai criteri generali e questi prevedono precise proporzioni tra il reddito del nucleo familiare e l'importo del mutuo concedibile, nonché – il che è ancora più pesante – la prestazione di una garanzia di terzi per gli inquilini di età avanzata, anche a fronte di un reddito adeguato. Ciò determina notevoli difficoltà d'accesso da parte di una serie di soggetti che sarebbero interessati.

Vi è inoltre un non soddisfacente ruolo dell'Osservatorio in fatto di armonizzazione dei valori determinati separatamente dagli istituti per immobili simili per localizzazione, tipologia o data di costruzione.

Infine bisogna considerare due aspetti più delicati. Anzitutto, la problematicità, superiore al previsto, della vendita in blocco, anche per la difficoltà a trasferire in decisioni concrete e risolutive la disponibilità offerta all'inizio dal sistema cooperativistico, chiamato in causa per favorire la costituzione di cooperative che avrebbero dovuto acquisire la parte lasciata libera dagli inquilini non disposti a far valere il loro diritto di prelazione (anche quando tale parte rappresentava una quota molto limitata, per cui vi erano sicuramente condizioni di convenienza). Vi è stata una disponibilità iniziale, ma sul piano concreto non si è tradotta in alcun impegno.

In secondo luogo, si sta scontando pesantemente il ruolo spurio affidato agli Istituti, cioè quello di soggetti sui quali grava la politica sociale della casa, una parte almeno di essa, se non quella più consistente. La di-

smissione di tutto il patrimonio immobiliare finalmente ci libererà di questo. Per gli inquilini l'acquisto dell'immobile rappresenta una evidente convenienza; però vorrei far notare che la convenienza di chi acquista è in un certo senso una «non convenienza» di chi vende, se vogliamo rapportarla alla bontà dell'investimento, cioè a quei profili finanziari, che pure sono importanti per la gestione di Istituti previdenziali. Abbiamo subito le conseguenze di questa funzione impropria, trovandoci di fronte a quello che io chiamo semplicisticamente, anche per esperienza sindacale, un atteggiamento «eccessivamente rivendicativo». Per farmi capire cito due esempi. La richiesta di ulteriori agevolazioni, vero privilegio, soprattutto da parte degli inquilini dipendenti, e le difficoltà maggiori ci vengono proprio dagli inquilini dipendenti, malgrado essi abbiano una serie di agevolazioni rispetto agli altri. Secondo esempio: la tutela generalizzata da parte di taluni sindacati degli inquilini, non dico per situazioni di obiettiva difficoltà, ma anche rispetto ad immobili di un certo valore occupati da inquilini con reddito elevato. In questi casi non è comprensibile, almeno secondo i miei principi e il mio modo di vedere.

Queste circostanze, per un verso, hanno posto la necessità di procedere a continui riallineamenti di piani e, per altro verso, determinano difficoltà operative irrisolvibili, in assenza di specifiche previsioni normative. Nonostante queste difficoltà, l'INAIL - non abbiamo fatto ricorso ad alcun *advisor*, è una scelta che abbiamo fatto in proprio - ha proseguito nell'attuazione dei piani di vendita che, come è noto, riguardano l'intero patrimonio dell'Ente. Le vendite sono state concretamente avviate a partire dallo scorso mese di luglio 2000. Posso dire che non vi è stato uno scarto significativo tra le prime dichiarazioni di propensione all'acquisto manifestate dagli inquilini e la volontà effettivamente manifestata dopo aver ricevuto il dettaglio dell'offerta. Sono anche limitati i casi di contestazione riguardo alla valutazione degli immobili, che vengono peraltro immediatamente affrontati, non appena si presentano, per cui, allo stato attuale, solo due casi di contestazione sono ancora pendenti.

Passo ora a presentarvi sinteticamente, come ho fatto per il piano straordinario, lo stato di attuazione dei singoli piani di dismissioni, evidenziando, sulla base di questo quadro di riferimento, le previsioni di incasso per gli anni 2000 e 2001. Ricordo che, stando alle previsioni, dovremmo concludere nel 2001 l'alienazione dell'intero patrimonio immobiliare dell'Istituto.

Stato di attuazione: tutti gli immobili inseriti nel piano sono stati stimati; è stata stimata la congruità del valore di 3.700 unità immobiliari ed entro il 31 dicembre di quest'anno sarà ultimata la verifica di congruità del valore di tutti gli immobili inseriti nel piano. Sono state inviate 1.500 proposte definitive; l'invio delle proposte rimanenti sarà effettuato senza soluzione di continuità ed avrà termine entro la fine di febbraio del 2001. Per quanto riguarda il venduto, ad oggi, sono state cedute soltanto 56 unità immobiliari, per un controvalore di oltre sette miliardi e mezzo; nel piano di vendita sono comprese ulteriori 11.200 unità immobiliari, per un controvalore di oltre 3.000 miliardi di lire, al lordo però

delle agevolazioni previste per gli acquirenti, che sono pari al 30 per cento e, in alcuni casi, arrivano anche al 40-45 per cento.

Per quanto riguarda la previsione dei flussi finanziari, entro sessanta giorni dalla ricezione della proposta definitiva, gli inquilini dovranno esercitare il diritto di opzione e provvedere al versamento dell'acconto; i contratti di compravendita verranno progressivamente stipulati, quindi, una volta trascorso questo periodo di sessanta giorni. In considerazione di quanto esposto, i flussi di cassa per l'anno 2000 saranno concentrati sui mesi di novembre e dicembre (faccio notare che siamo ormai arrivati alla metà di ottobre).

Le previsioni di cassa ammontano a 450 miliardi per l'anno 2000 e a 1.300 miliardi per l'anno 2001. Dette previsioni di entrata sono state formulate tenendo conto della propensione all'acquisto manifestata dagli inquilini in risposta alla lettera di intenti e considerando, sempre in via previsionale, l'ulteriore riduzione in caso di acquisto collettivo.

Veniamo infine alla dismissione degli immobili di pregio e commerciali; al riguardo i dati sono un po' meno precisi rispetto a quanto finora detto.

PRESIDENTE. Gli immobili di cui parliamo ora sono inseriti nel piano ordinario?

*LUCCHESI.* Per noi si tratta dell'alienazione di tutto il patrimonio: questa è una parte del piano ordinario. Ho parlato finora degli immobili ad uso abitativo; trattiamo adesso gli immobili ad uso abitativo di pregio e gli immobili ad uso commerciale.

I mutamenti che sono intervenuti nel quadro di riferimento hanno determinato, inevitabilmente, il riallineamento del piano all'anno 2001. Gli immobili interessati sono pari a circa 7.000 unità immobiliari, per un valore presunto di circa 4.000 miliardi.

Quali sono le previsioni dei flussi finanziari? In questo caso, a differenza di quanto visto in precedenza, le previsioni si potranno fare solo dopo la verifica del numero degli immobili che, a seguito dei nuovi criteri introdotti dalla circolare del Ministero del lavoro del 7 agosto 2000, manterranno la qualifica di immobili di pregio, e dopo aver acquisito la manifestazione della propensione all'acquisto da parte dei conduttori degli immobili commerciali.

È opportuno su questi ultimi aprire una piccola parentesi. Sono in atto pesanti pressioni sull'Istituto - ma credo anche sul Parlamento e sul Governo - da parte delle associazioni rappresentative degli artigiani e dei commercianti che ritengono che la normativa sugli immobili ad uso commerciale sia iniqua rispetto alle disposizioni previste per quelli ad uso abitativo. In particolare, tali associazioni sottolineano un aspetto ben preciso: non si capisce perché per un immobile in locazione per attività commerciale non sia previsto il diritto di prelazione. Che poi tale diritto non venga esercitato è altra cosa, ma quanto meno esso andrebbe riconosciuto altrimenti c'è una perdita obiettiva da parte dell'inquilino.

Ebbene, si tratta di una valutazione che condivido e che ritengo meritevole di attenzione.

Vorrei infine evidenziare un altro aspetto, e lo faccio con una modalità che potrebbe essere qualificata come un appello preoccupato e persino accorato.

La Commissione è in grado di comprendere, meglio di altri, le istanze dell'Istituto e la portata di ciò che sto per dire: ci avete sentito, tra l'altro, prima dell'interruzione dei lavori per la pausa estiva, mi riferisco all'audizione del Presidente dell'Istituto e di chi vi parla. In quell'occasione ci avete chiesto di illustrare il documento, messo a punto congiuntamente dal Consiglio di indirizzo e vigilanza e dal Consiglio di amministrazione, sulla situazione finanziaria ed il progetto di risanamento dell'Istituto stesso. Siamo in tema di cespiti derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare, il cui ammontare, globalmente, mettendo insieme il piano ordinario e il piano straordinario, sia per la parte abitativa che per la parte riguardante gli immobili di pregio e gli immobili residui di uso commerciale, supera i 6.000 miliardi. Ebbene, vorrei fare un'affermazione in modo netto e brutale: l'INAIL non può sottostare a quanto previsto dalla norma di legge, almeno per tre ordini di ragioni. In primo luogo, non abbiamo un rapporto debitorio con lo Stato, a differenza di altri Istituti, e quindi le vendite riguardano i nostri investimenti passati che devono rimanere come nostre risorse, nella disponibilità dell'Istituto, altrimenti non si capisce per quale motivo si dovrebbe vendere.

Vi è poi una seconda considerazione da fare. Queste risorse costituiscono le riserve tecniche di un Istituto assicuratore a capitalizzazione parziale; anzi, vorrei precisare che esse non coprono neppure l'accantonamento necessario a coprire la quota di capitalizzazione che abbiamo attualmente; quindi, agire in ottemperanza alla norma di legge significherebbe «mangiarsi» le riserve tecniche.

E vengo alla terza considerazione. Con recenti interventi legislativi, a cominciare dal decreto legislativo n. 38 del 2000 – per citare l'atto più significativo – l'Istituto ha visto estendere quantitativamente e qualitativamente il complesso delle proprie funzioni, entrando a pieno titolo nel *welfare* del paese. Non siamo più un Istituto assicurativo in senso stretto, ormai rappresentiamo una parte del sistema di sicurezza sociale di questo paese. Ebbene, questi nuovi compiti richiedono un utilizzo ottimale di tutte le risorse a disposizione, umane ed economiche, ma soprattutto di quelle finanziarie. Se non si ha la piena disponibilità di queste risorse, mettiamo a rischio gli investimenti sulle parti più qualificanti delle nuove funzioni dell'Istituto: si mettono in discussione le risorse necessarie alla prevenzione, alla riabilitazione e al reinserimento nella società e nel lavoro. Questo è il dato nudo e crudo.

Rilevo inoltre che, se non ci viene riconosciuta tale disponibilità, si rende totalmente impraticabile quel piano di risanamento che i due organi collegiali hanno messo a punto e sul quale abbiamo chiesto un approfondimento anche agli organi di Governo.

Quindi, tutte le risorse finanziarie (oggi in questa sede si parla in particolare di quelle derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare, ma altrettanto si dovrebbe dire per quelle provenienti dalla cessione e cartolarizzazione dei crediti) devono essere a disposizione dell'Istituto ed impiegate prevedendo per esse un rendimento pari almeno a quello riconosciuto ai titoli di Stato, senza arrivare ad investimenti sul mercato finanziario che mi sembrerebbero eccessivi e tra l'altro a rischio. Così facendo, potremmo contribuire e sostenere l'emissione di titoli da parte dello Stato. Di qui la necessità che siano superate le norme che da più di venti anni ci vincolano - a mio avviso con dubbia costituzionalità - al deposito infruttifero di tesoreria. Anche il rendimento di tali risorse finanziarie è necessario per far quadrare i conti dell'Istituto; diversamente, si mette in discussione lo stesso equilibrio dei conti economici dei prossimi anni, a partire dal 2001.

Si tratta, quindi, di tematiche che l'Istituto auspica vengano esaminate ed affrontate nel quadro della prossima manovra finanziaria o nell'ambito di provvedimenti contestuali alla legge finanziaria, affinché di tali entrate si possa tener conto nello stesso bilancio di previsione per il 2001.

MACONI. Intendo rivolgere una domanda in merito alla relazione svolta dal dottor Lucchesi, con particolare riferimento alla coincidenza fra la generica disponibilità manifestata, e la volontà di acquisto degli immobili posti in vendita. Vorrei avere qualche informazione relativa alle percentuali relative alla propensione all'acquisto e alla volontà all'acquisto espressa nonché un'indicazione sulle motivazioni che potrebbero non confermare la volontà di acquisto.

ARACU. Attualmente l'INAIL è in possesso di immobili di grande valore e sul mercato vi è anche una certa richiesta riguardo alle locazioni. Non affittando quindi gli immobili, laddove è possibile, soprattutto ai prezzi correnti e in certe città come Roma e Milano, l'Istituto sicuramente ometterebbe di apportare un beneficio all'azienda. Infatti, rimanendo sfitti, nessuno se ne prenderebbe cura generando in pratica solo delle passività quando, invece, potrebbero portare un buon attivo.

In previsione della vendita, vorrei sapere quale politica l'INAIL intende adottare nella gestione degli immobili sfitti. Vorrei sapere se l'Istituto ha previsto un piano organico per affrontare tale importantissima situazione o se, invece, «naviga a vista». In teoria si potrebbe decidere di affittare tali immobili per poi venderli nel mese di marzo, ma ciò comporterebbe di sicuro un abbattimento del prezzo di vendita in quanto si tratterebbe di immobili affittati.

DUILIO. Poiché è prevista, entro il 2001, la totale alienazione dei beni immobili, vorrei sapere qual è, ad oggi, la situazione relativa alle vendite ed alle eventuali prenotazioni - sempre che ve ne siano - e che differenza c'è tra la generica adesione espressa inizialmente e la manife-

stazione di volontà all'acquisto conseguente alla precisazione delle condizioni di vendita.

Infine, vorrei sapere quale parte del patrimonio immobiliare dovrà restare all'INAIL dal momento che parte dello stesso viene normalmente utilizzato anche per lo svolgimento di attività istituzionali. Mi riferisco non solo alle sedi dell'Ente, ma anche a tutti gli alloggi di servizio. Vorrei capire esattamente se sia già stato previsto che una parte del patrimonio immobiliare resti all'Istituto non solo per queste esigenze, ma anche per altre connesse a finalità istituzionali (come, ad esempio, l'utilizzo dei locali per centri di formazione o l'apertura sul territorio di centri ortopedici per la fornitura di protesi). In sostanza, vorrei conoscere la politica dell'Istituto connessa a tali attività, per evitare il paradosso che un ente oggi proprietario di beni immobili li venda per poi trovarsi magari nella condizione di dover ricorrere ad affittanze o, addirittura, di dover procedere a nuovi acquisti per attività ed esigenze di natura istituzionale.

**PRESIDENTE.** Il problema di trovare delle procedure di composizione amichevole con riferimento agli inquilini morosi, anche in funzione dell'acquisto, è stato già prospettato nel corso della precedente audizione, dal rappresentante dell'INPDAP, il quale ha addirittura elaborato un articolato da inserire eventualmente nella legge finanziaria.

È stata sollecitata, al riguardo, l'attenzione del Ministro del lavoro, ma ovviamente i parlamentari che fanno parte della Commissione possono presentare iniziative emendative in sede di esame del disegno di legge finanziaria. Anche su questo tema penso di seguire la stessa procedura, così come nei confronti di tutte quelle problematiche per le quali si riscontra l'esigenza di un intervento modificativo della disciplina vigente. Mi riferisco al diritto di prelazione a favore degli inquilini degli immobili ad uso non abitativo. Questa richiesta è pervenuta anche a noi e mi sembra meritevole della massima considerazione, anche se non si può usare nel caso specifico il termine «fondatezza» non essendo questa la sede adeguata. Ritengo giusta, però, la segnalazione della questione relativa alla concessione del diritto di prelazione, dal momento che esso esiste per tutti gli immobili affittati attualmente sul mercato. Non si capisce, quindi, il motivo per cui la stessa cosa non debba essere prevista per gli immobili degli enti. A questo proposito scriveremo una lettera al ministro Salvi, fermo restando il fatto che tutti i membri della Commissione terranno presente la questione in occasione della presentazione di emendamenti alla prossima legge finanziaria.

Inoltre, concordo pienamente con l'appello accorato – così lo ha definito il dottor Lucchesi – ad utilizzare le entrate provenienti dalle vendite immobiliari e dalla cartolarizzazione per l'adempimento di compiti istituzionali dell'INAIL proprio in considerazione della particolarità dell'Istituto che non riceve alcun contributo dallo Stato e che possiede questi immobili destinati ad una funzione in parte di rendita ed in parte di riserva tecnica per la sua capitalizzazione. A mio giudizio, occorre sensibilizzare il Governo ed io mi attiverò personalmente in tal senso perché lo ritengo

più che giusto, ferma restando la facoltà di attivare iniziative emendative – ripeto – da parte dei componenti della Commissione in sede di esame del disegno di legge finanziaria.

Infine, ho sentito parlare della politica sociale della casa svolta dagli enti previdenziali, il che mi ha trovato d'accordo, ma dalla mappa sociale dell'inquinato degli enti previdenziali in possesso della Commissione, per la verità, è emerso che non vi fossero nullatenenti tra gli inquilini degli enti.

Abbiamo scoperto che la maggior parte degli inquilini era composta piuttosto da elementi della borghesia impiegatizia. Pertanto il convincimento che avevo coltivato a lungo è stato superato da questo esame. Abbiamo chiesto un'informazione proprio su questo profilo.

Adesso sento riproporre questo tema della politica sociale della casa. Evidentemente qualcosa è sfuggito alla rilevazione che mi è pervenuta: effettivamente vi è un numero rilevante e significativo di poveri che sono inquilini di questi immobili.

Per quanto riguarda la difficoltà nell'acquisto, abbiamo riscontrato che riguarda non tanto le rate del mutuo, il cui ammontare talvolta supera di poco il costo del canone, bensì l'acconto che deve essere pagato al momento della stipula del contratto, il 5 per cento in genere. Alcuni rappresentanti di enti, nella scorsa audizione, hanno annunciato di aver eliminato questo anticipo. Vorrei sapere se anche l'Inail ha assunto analoga decisione e in che misura questo ha favorito o può favorire l'acquisto.

Si è detto poi che tutti gli immobili saranno stimati entro il 31 dicembre. Si intende tutti gli immobili che fanno parte del patrimonio immobiliare, compresi gli attuali immobili considerati di pregio? C'è un problema fondamentale da affrontare, cioè il regime degli immobili di pregio, dopo la modifica introdotta dalla circolare Salvi. La volta scorsa qualcuno ha detto che sarebbe bene giungere a una norma di legge, perché, almeno fino a questo momento, le circolari non possono modificare le leggi. Sarà una trasmigrazione di massa, perché l'identificazione con gli immobili situati nel centro storico sfolta in maniera significativa il numero degli immobili di pregio, al limite non ne resterà nemmeno uno o una esigua minoranza. Anche la riclassificazione degli immobili di pregio è prevista entro il 31 dicembre?

*LUCCHESI.* Per quanto riguarda lo scostamento tra propensione iniziale e volontà effettiva di acquistare a seguito dell'offerta dettagliata, come ho detto prima, non è significativo. Il dottor Gobbi, che interverrà successivamente, dirà qual è l'entità.

*PRESIDENTE.* Siccome il senatore Maconi deve andar via, la prego di rispondere subito alle sue domande.

*LUCCHESI.* Lo scarto fra la propensione all'acquisto manifestata all'inizio, che ha rappresentato quasi un'indagine di mercato, e la scelta definitiva credo dipenda, in buona parte, dalle difficoltà che abbiamo elen-

cato. Le difficoltà nell'accesso al credito (o per pagare la quota iniziale o per pagare le rate) sono un altro elemento che può avere influito. A volte ha influito anche il contrasto nella valutazione dell'immobile, oppure la valutazione non omogenea di immobili vicini appartenenti a enti diversi. Tutte difficoltà che adesso si sono appianate, per cui vi è stato un avvicinamento tra i dati iniziali e i riscontri definitivi.

Cosa resta all'Istituto? Noi speriamo che resti il patrimonio ad uso istituzionale in senso lato. Prima di tutto le sedi; a volte prevedendo l'acquisto di immobili nuovi, laddove i costi di locazione sono eccessivi. Tuttavia stiamo lavorando in una logica di sinergia con altri Istituti. Ormai sono diversi i casi di sede unica con l'INPS, a volte anche con altri Istituti. Venerdì scorso, per esempio, abbiamo risolto l'annosa questione Verbania-Cusio-Ossola: l'INPS ha accettato la nostra proposta di una sede unica, senza dare luogo alla tripartizione della presenza pubblica in quella provincia. Ad Alba e in altri luoghi stiamo realizzando sinergie, con i vari soggetti pubblici. E non vogliamo essere dei separati in casa: alloggiamo nel medesimo immobile ma realizziamo anche operazioni di unificazione per tutto quello che può essere unificato, ad esempio, il servizio medico-legale, con un unico gabinetto diagnostico e personale medico che lavora in sinergia. La stessa soluzione vorremmo adottarla per l'avvocatura, per il sistema informativo, il *front-line* di primo accesso, e così via; quindi non solo per le questioni logistiche più spicciole,.

Questo è un patrimonio che dobbiamo assolutamente conservare, ma, per quanto è possibile, lo faremo in una logica di sinergia con gli altri Istituti.

Vi è un ulteriore patrimonio da considerare istituzionale. Mi riferisco alle significative presenze per le attività protesiche: siamo presenti in quattro località, cioè Vigoroso di Budrio, Lamezia, Volterra; a Roma si sta discutendo con l'Università e c'è una piccola realtà che deve estendersi e qualificarsi. Lo stesso discorso vale per i centri di formazione.

Insomma, cerchiamo di conservare tutto ciò che può migliorare l'andamento dell'Istituto, il patrimonio immobiliare utile alle attività istituzionali.

Per il resto speriamo di riuscire a non conservare niente. E siccome le pressioni sono tante in questi giorni, colgo l'occasione per dire che saremo totalmente sordi alle sollecitazioni – chiunque le faccia – di nuovi investimenti in patrimonio immobiliare ad uso abitativo. Non siamo più disponibili, perché saremmo in contraddizione con quello che stiamo facendo e anche – riteniamo – con la volontà del Parlamento che ha varato quelle norme. Comunque saremmo in contraddizione con la volontà dell'Istituto.

Per quanto riguarda le procedure di composizione amichevole, abbiamo letto il Resoconto sommario dell'audizione della settimana scorsa e diciamo subito che la soluzione prospettata dall'INPS a noi va benissimo, ha il nostro pieno appoggio.

Per quanto riguarda il diritto di prelazione per gli immobili non residenziali, se vi adopererete in tal senso presso il Ministero del tesoro e terrete presente questo aspetto per eventuali emendamenti in sede di esame

della finanziaria, noi esprimeremo senz'altro apprezzamento. È un passo che riteniamo necessario; altrimenti si aprirà una conflittualità con le associazioni rappresentative del commercio e dell'artigianato, che fra l'altro costituirebbe un'ulteriore difficoltà nel rispetto dei tempi della alienazione. Credo che rientri nei diritti.

Per quanto riguarda invece il patrimonio sfitto, come pensiamo di comportarci? Intanto bisogna distinguere il patrimonio commerciale da quello abitativo, in quanto il primo lo alieniamo pur non essendoci le condizioni favorevoli previste per il secondo. Sull'abitativo, dipende dalle situazioni. Volendo tener fede al nostro progetto, quello di alienare tutto il patrimonio da qui al 2001, tranne condizioni particolarmente favorevoli, l'atteggiamento è quello di non essere propensi a instaurare contratti di locazione. Infatti, questo potrebbe essere un veicolo per la successiva alienazione, ma potrebbe anche rappresentare un impedimento. Si tratta, quindi, di esaminare caso per caso.

Sugli immobili ad uso abitativo abbiamo emanato qualche bando nel mese di agosto perché siamo vincolati rispetto alle situazioni maggiormente critiche. Indubbiamente il problema esiste visto che locare ora significa creare inquilini che avranno tutti i diritti previsti dalle norme di legge. D'altra parte, alcuni impegni li avevamo già presi; si tengano presenti, ad esempio, la quota riservata agli sfrattati e situazioni di mobilità tra la pubblica amministrazione. Si tratta di impegni preesistenti e non sempre è facile tirarsi indietro. L'atteggiamento, ripeto, è quello di una certa cautela per non entrare in rotta di collisione con l'obiettivo primario.

Condivido le considerazioni svolte riguardo alla politica sociale dell'Istituto, ma ricordo che dalla mappa sociale dell'inquinato risulta che beneficiari, nella stragrande maggioranza dei casi, sono persone di medio e a volte medio-alto reddito (soprattutto se si tratta di inquilini dipendenti). Comunque, ripeto, non siamo più disponibili ad esercitare impropriamente questa funzione sociale. Ognuno deve fare il suo mestiere. L'INAIL è un ente che opera nel mondo previdenziale e deve svolgere bene la propria funzione istituzionale. Vi sono altri soggetti che devono perseguire una sacrosanta politica sociale della casa.

**PRESIDENTE.** Qual è il rapporto tra adesione generica e volontà di acquisto?

**GOBBI.** Abbiamo avuto una propensione all'acquisto del 90-92 per cento. La nostra indagine è iniziata con l'invio delle lettere di intenti ed abbiamo avuto in media il 90-92 per cento di adesioni alla proposta. Con la lettera iniziale, però, abbiamo comunicato già i valori di riferimento degli appartamenti, quindi si trattava di un'adesione non generica, ma specifica, riferita all'appartamento che conducevano. L'esperienza maturata in questi giorni ci conferma che quando le proposte di acquisto sono specifiche e riguardano singoli palazzi, la propensione tende addirittura ad aumentare, anche perché, in molti casi, le famiglie risultano mobilitate in favore dell'anziano conduttore. È chiaro che poi il discorso va «tarato» a

seconda dei quartieri: ad esempio, il quartiere Don Bosco è ben diverso dal Tuscolano e ancora dal quartiere Africano. La maggiore difficoltà che si incontra, dal punto di vista tecnico, è l'impossibilità di «ingegnerizzare» questo processo. Infatti, ogni palazzo ha una storia a sé e, ripeto, quando si fa riferimento ai singoli palazzi, la propensione all'acquisto tende ad aumentare.

Per quanto riguarda il problema dell'acconto, abbiamo messo in mano ai notai quasi tutto il patrimonio di Roma. Ovviamente si tratta di notai che ci avevano aiutato nell'acquisto e quindi conoscevano già gli edifici. Questa è stata la prima scelta e dunque sono i notai che tengono i rapporti con gli inquilini. Quando l'acconto rappresenta un ostacolo (anche se bisogna ricordare che con decisione consiliare è stato portato dal 5 al 3 per cento, considerandolo una garanzia abbastanza effimera) arriviamo addirittura a sostituirlo con una fideiussione assicurativa del costo di 200 mila lire. Nel caso in cui l'inquilino è pronto all'acquisto, non si effettua il doppio passaggio e, con l'adesione, si fa direttamente il rogito. Non sarà un acconto che potrà fermare una vendita. Questa è la logica secondo la quale ci muoviamo: verifichiamo le situazioni a seconda dei casi. Ad oggi, vi sono edifici per i quali sono stati dati acconti ed altri per i quali non sono stati dati. Quindi abbiamo di fronte entrambi i casi. Però – ripeto – se l'acconto diventasse un ostacolo, sono stati previsti alcuni passaggi per superarlo.

Per quanto riguarda la riclassificazione della qualifica di pregio degli immobili, quest'anno vorremmo riclassificare solo il pregio che è stato retrocesso dal programma straordinario per rispettare il noto termine del 1° marzo 2001 per la vendita. Stiamo affidando gli incarichi di stima a professionisti interni e contiamo di avere entro novembre i risultati. Nel lotto che abbiamo retrocesso abbiamo molti edifici situati ai Parioli e stabilire il valore di soglia di quegli edifici diventa fondamentale: è noto, infatti, il valore dei palazzi ai Parioli (siamo sui 5 milioni e 200 mila lire al metro quadro). Dobbiamo quindi procedere alla specifica stima dei palazzi.

La stima degli altri edifici cosiddetti di pregio è programmata per il 2001, dal momento che si tratta di un vasto piano che impegna fortemente le risorse interne. In questo momento siamo concentrati sul programma ordinario e su uno spezzone degli immobili di pregio.

**PRESIDENTE.** Si riferisce agli immobili di pregio del programma straordinario?

**GOBBI.** Esattamente, si tratta della riclassificazione degli immobili di pregio retrocessi dal programma straordinario a quello ordinario, che, non avendo un valore certo visto che, al massimo, viene definito un valore di base d'asta che a noi non va bene, siamo costretti a stimare di nuovo.

**PRESIDENTE.** Vorrei sapere se lei ha un'idea della percentuale degli immobili del centro storico che diverranno ordinari e non saranno più considerati di pregio a seguito dell'adozione di questo nuovo criterio valuta-

tivo che non ritiene più sufficiente la sola ubicazione dell'immobile del centro storico.

*GOBBI.* Credo che saranno oltre l'80 per cento ad entrare nell'ordinario, anche se si tratta di una cifra sulla quale non ho riflettuto. Abbiamo avuto un solo caso – lo cito come esempio – a Napoli: abbiamo bloccato una serie di edifici in base alle vecchie norme che riconoscevano agli enti la possibilità di stabilire il pregio. Quando, con un successivo decreto, fu precisato che il valore del pregio doveva superare del 70 per cento il valore medio di mercato, siamo stati costretti ad adottare un nuovo criterio valutativo. Abbiamo dovuto stimare nuovamente tutti quegli edifici che non si trovavano nel centro storico, ma che noi consideravamo di alto pregio. Non ne è risultato nemmeno uno al di fuori della soglia, tutti sotto soglia. Questo piccolo esempio ci dimostra che forse solo piazza di Spagna sarà sulla soglia e che qualche problema sorgerà per il quartiere dei Parioli giacché i palazzi sono molto diversi: vi sono quelli brutti di via Chelini e quelli belli di via Monte Parioli. A seconda del palazzo ci potrà essere un diverso valore. Nel quartiere Prati, ad esempio, abbiamo, pochi immobili situati nelle zone brutte. Ritengo, quindi, che pochi palazzi rimarranno bloccati nella definizione di pregio e che la maggior parte di essi finirà nell'ordinario.

*PRESIDENTE.* Ringrazio i nostri ospiti e dichiaro conclusa l'audizione.

#### *CONVOCAZIONE DELLA COMMISSIONE*

*PRESIDENTE.* Avverto che la Commissione tornerà a riunirsi mercoledì, 25 ottobre 2000, alle ore 14, per proseguire nell'esame dello schema di relazione sulle prospettive di riforma della legislazione sugli enti privatizzati di previdenza e assistenza.

*I lavori terminano alle ore 15,15.*





