

**COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO**

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

—————

AUDIZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ISTITUTO NAZIONALE  
DELLA PREVIDENZA SOCIALE (INPS) E DEL PRESIDENTE  
DELL'ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA DIRIGENTI  
AZIENDE INDUSTRIALI (INPDAI) SULLO STATO DELLA  
PROCEDURA DI DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DEGLI ENTI PUBBLICI DI PREVIDENZA

79° Resoconto stenografico

SEDUTA DI GIOVEDÌ 18 GENNAIO 2001

—————

**Presidenza del Presidente senatore Michele DE LUCA**

—————

**I N D I C E****Audizione del Presidente dell'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS) e del Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza dirigenti aziende industriali (INPDAI) sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

DE LUCA Michele, (DSU) <i>Presidente</i> . . . . .Pag. 3, 6, 7 e passim	<i>PACI (Presidente INPS)</i> . . . . .Pag. 4, 6, 13
ARACU (FI) . . . . .12, 14	<i>TRIZZINO (Direttore generale INPS)</i> . . . . . 6, 13
	<i>VARI (Dirigente gestione patrimonio INPS)</i> . . . . . 6
	<i>BUFALINI (Presidente INPDAI)</i> . . . . . 8, 12

*Intervengono il professor Massimo Paci, Presidente dell'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), il dottor Fabio Trizzino, Direttore generale ed il dottor Francesco Vari, Dirigente della gestione del patrimonio dell'Inps, e l'ingegner Maurizio Bufalini, Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza dirigenti aziende industriali (INPDAI).*

*I lavori hanno inizio alle ore 14.*

#### **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.

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

#### **Audizione del Presidente dell'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS) e del Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza dirigenti aziende industriali (INPDAI) sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Presidente dell'Istituto nazionale della previdenza sociale, professor Paci, e del presidente dell'Istituto nazionale di previdenza dirigenti aziende industriali, ingegner Bufalini, sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza.

Come ho già premesso all'audizione dei vertici dell'Inail, svoltasi nella seduta di ieri, la Commissione intende verificare l'effettivo introito realizzato dagli enti pubblici di previdenza con l'operazione di dismissioni immobiliari. Ricordo che, nel corso dell'ultima tornata di audizioni sull'argomento, sono state complessivamente formulate stime di cassa attorno ai 3.000 miliardi, in coerenza con quanto previsto, per il programma ordinario, dalla legge finanziaria per il 2000. In particolare, dall'Inps si è prospettata un'entrata di qualche decina di miliardi e dall'Inpdai di 150 miliardi.

Successivamente, con una mia nota, la Commissione ha sollecitato agli enti pubblici di previdenza informazioni sui ritardi, da più parti lamentati, della procedura di vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale, originariamente ricomprese nel programma straordinario di dismissioni e poi inserite nel programma ordinario a seguito del decreto

interministeriale adottato il 27 settembre 2000 dal Ministro del lavoro di concerto con il Ministro del tesoro. Alla richiesta della Commissione hanno risposto sia il professor Paci sia l'ingegner Bufalini, indicando talune difficoltà dovute ad incertezze interpretative delle norme, nonché ritardi di carattere operativo, in particolare nei rapporti con l'Osservatorio e con l'*advisor*.

L'odierna audizione deve dunque servire a fare il punto della situazione con un opportuno raffronto tra le previsioni e le entrate effettivamente realizzate e con una indicazione delle concrete prospettive di attuazione del programma di alienazione immobiliare secondo la procedura e i tempi stabiliti dal ricordato decreto interministeriale del 27 settembre 2000.

Su questi temi, quindi, invito il professor Paci, presidente dell'Inps, a riferire alla Commissione.

*PACI.* Signor Presidente, consegnerò agli Uffici della Commissione un breve documento del quale ora farò una veloce sintesi.

Per quanto riguarda il programma straordinario, l'Inps è impegnato per 229 miliardi, riguardanti 29 immobili e 285 unità immobiliari ad uso residenziale restituite all'Ente dal programma straordinario per procedere alla vendita diretta.

Si sono resi necessari alcuni approfondimenti soprattutto con l'Osservatorio e recentemente (il 16 gennaio scorso) si è svolta una riunione al Ministero del lavoro che ha parzialmente sbloccato i problemi cui il Presidente ha fatto riferimento nella sua introduzione, almeno per quanto riguarda questa parte. Mi sembra, infatti, che tutti gli elementi mancanti verranno rapidamente resi disponibili da parte dell'Osservatorio. In quella sede, ma anche precedentemente, si è concordato che l'Osservatorio lasci ai singoli enti la possibilità di procedere autonomamente alle vendite per accelerare i tempi.

In questa sede mi permetto di aggiungere, rispetto a quanto concordato nella riunione svoltasi l'altro ieri, che si potrebbe procedere alla vendita anche per lotti; senza attendere, cioè, che l'Osservatorio completi le informazioni e gli elementi necessari per procedere alle dismissioni per tutte le 285 unità abitative residenziali (come nel nostro caso), la vendita potrebbe essere fatta per lotti al fine di procedere più rapidamente.

Per quanto riguarda il programma cosiddetto ordinario, l'articolazione delle operazioni prevede l'intervento di tre soggetti: la società di assistenza e consulenza (vale a dire l'*advisor* che abbiamo coinvolto nell'operazione), le banche (che, tra l'altro, devono entrare in contatto con gli inquilini per l'erogazione dei mutui e così via) e i notai.

Quanto ai rapporti con i primi due, credo che abbiamo risolto tutti i problemi. Vi sono stati senza dubbio alcuni ritardi, dovuti anche ad un ricorso promosso al TAR del Lazio avverso l'aggiudicazione del contratto alla società di assistenza e consulenza, presentato dalla società Consap; tale ricorso ha solo scalfito il programma, perché la questione è stata considerata non rilevante e dunque rinviata dal giudice stesso ad una succes-

siva udienza e possiamo affermare, pertanto, che questo piccolo ostacolo è stato superato.

Qualche altro problema, per dire la verità, è stato rappresentato da alcuni rallentamenti che ci ha procurato il nostro Consiglio di indirizzo e di vigilanza. Infatti, il CIV ha assunto una precisa posizione affinché si attuasse un migliore processo di vendita direttamente affidato all'Istituto senza passare attraverso la società di assistenza e consulenza. Quando il Consiglio d'amministrazione propose l'idea di una società di assistenza e consulenza, il Consiglio di indirizzo e vigilanza sollevò alcune perplessità, che ora sono state superate, ma che ci hanno fatto registrare un ritardo di circa un mese.

Oggi possiamo affermare che, per quanto riguarda l'*advisor* e le banche, è stata avviata l'istruttoria e, quindi, siamo entrati pienamente nella fase operativa e conclusiva. L'*advisor* procede con il controllo delle situazioni abitative e delle eventuali violazioni, procura le planimetrie degli appartamenti e svolge tutte le mansioni di cui si deve occupare una società di assistenza e consulenza. Le banche sono state selezionate: tra le più grandi vi è l'istituto tedesco BHW Der Baufinanzierer, la Banca di Sardegna e quella di Credito cooperativo.

Dobbiamo, invece, ancora definire, ma sarà questione di poco tempo, un rapporto più efficiente con l'Associazione nazionale dei notai, per essere certi che, per ogni immobile, si abbia un unico notaio e non tanti quanti sono i contratti da stipulare. Tutto ciò è finalizzato a snellire l'operazione. È stata presentata al Consiglio di amministrazione una bozza di convenzione, ma, a causa di alcune imperfezioni, è stata rimandata indietro; tuttavia credo che tra breve supereremo anche questo problema.

In definitiva, entro la fine del prossimo mese di febbraio, potremo già perfezionare i primi 200 contratti, relativamente ai quali circa il 90 per cento degli inquilini ha già dato la disponibilità all'acquisto; ciò rappresenterà un introito di circa 30 miliardi.

In realtà, disponiamo di 2.360 appartamenti e, quindi, quelli del mese di febbraio 2001 sono solo i primi 30, ma contiamo di concludere altri 1.000 contratti per la fine di giugno e di completare il programma per la fine dell'anno. Chiuderemo l'operazione di dismissione (che riguarda il 40 per cento del patrimonio complessivo) con 350 miliardi di incasso.

Ritengo che questi siano gli aspetti essenziali.

Quanto, poi, al patrimonio residuo, vi sono due sezioni, la prima delle quali è rappresentata dagli immobili ad uso non abitativo e la seconda dai terreni.

Daremo quindi attuazione all'operazione di dismissioni nell'ambito del piano ordinario che, nella prima parte, interesserà il 40 per cento del patrimonio complessivo, comprendente circa 3.000 unità residenziali. Dopo avere determinato il valore dell'operazione, avvieremo nel 2001 la vendita che sarà completata nel 2002, una volta acquisite l'*expertise* necessaria e la disponibilità di una società di consulenza, questa attuale o un'altra analoga, che possa farsi carico di assisterci per il completamento dell'operazione.

PRESIDENTE. Quante unità immobiliari sono state vendute nel 2000?

PACI. Nel 2000 non è stata venduta alcuna unità, ad eccezione di un immobile a Benevento, una nostra vecchia sede acquistata dall'Università degli Studi del Sannio, il cui rogito è stato stipulato a dicembre.

PRESIDENTE. Si poneva inoltre un'altra questione. Per la gestione degli immobili relativi al piano straordinario, poi inseriti in quello ordinario, si faceva riferimento all'*advisor* da cui si riceveva la documentazione in base alla quale si stabilivano i relativi oneri da sopportare.

Dalle informazioni in possesso della Commissione sembrava che fossero sorte questioni anche in merito agli oneri da pagare. L'Inail ha dichiarato di avere ottenuto la documentazione richiesta e di avere pagato quanto si era reso necessario. La questione si è posta negli stessi termini anche per il vostro Istituto?

TRIZZINO. Dalla riunione del 16 gennaio è emersa la nostra volontà di seguire una procedura più celere per completare la vendita della parte di unità abitative che ci è stata restituita e in merito alla quale l'Osservatorio, coinvolgendo anche il catasto, aveva già compiuto una fase istruttoria. Abbiamo quindi chiesto all'Osservatorio di completare questa fase nel più breve tempo possibile in modo da evitare che l'Ente, assistito da un *advisor*, sia chiamato a stimare il valore degli appartamenti per poter completare la documentazione.

Pertanto, utilizzando quel lavoro - che l'Ente pagherà - si potrà procedere alla vendita diretta di quelle unità.

PRESIDENTE. Anche nel decreto interministeriale del 27 settembre 2000 si fa riferimento alla documentazione che è nella disponibilità dell'*advisor* incaricato di compiere le vendite immobiliari e si stabilisce che essa è messa a disposizione degli enti previdenziali i quali sosterranno i relativi oneri.

La Commissione intende soddisfare alcune curiosità diffuse non in merito al vostro rapporto con l'Osservatorio, bensì in ordine al rapporto con l'*advisor* che ha vinto l'appalto.

L'Inail ha dichiarato di avere ottenuto la documentazione e di avere pagato quanto era stato richiesto. Anche voi avete risolto questo problema?

VARÌ. Nella riunione del 16 gennaio al Ministero del lavoro non è emerso che qualche ente abbia già risolto il rapporto con l'*advisor* e non vedo come avrebbe potuto farlo. Infatti, in questo momento, solo l'Osservatorio ha un rapporto diretto con l'*advisor*.

Il comma 4 dell'articolo 1 del decreto ministeriale del 27 settembre 2000 stabilisce che la documentazione prodotta dall'*advisor* sia messa a disposizione previo pagamento da parte dell'ente.

Nell'ambito delle operazioni volte a stabilire un raccordo comportamentale tra i vari enti nella particolare vendita delle unità contemplate nel piano straordinario dobbiamo rilevare il fatto che gli enti non conoscono l'*advisor* proprio perché è l'Osservatorio ad avere un rapporto diretto con questa figura.

Pertanto, abbiamo richiesto innanzitutto che ci fosse presentato l'*advisor* e quindi la documentazione, ma il problema consiste tutto nel pagamento della documentazione in possesso dell'*advisor*.

Dal momento che l'Osservatorio ha predisposto il 70 o l'80 per cento della documentazione necessaria per la vendita degli immobili e che mancherebbe soltanto quella relativa ai regolamenti di condominio e alle tabelle millesimali - che si rivelano poi molto utili laddove si procede a vendite di immobili misti, cioè unità abitative e non abitative - e poiché presso il catasto esiste un organismo tecnico di valutazione delle stime già utilizzato per la vendita di 200 dei 350 immobili, abbiamo richiesto che si completi la procedura in modo tale che, da una parte, ci venga consegnato l'immobile pronto per la vendita e, dall'altra, ci venga presentata la nota spese.

Il Ministero, nella persona del direttore generale della previdenza e dell'assistenza sociale, ha quindi stabilito un nuovo incontro che si terrà nei prossimi giorni; in attesa di questa ulteriore riunione verificherà con esattezza, per ciascun ente, qual è la documentazione in possesso dell'*advisor*. Si vedrà poi se questa strada è praticabile. Il Ministero, infatti, ha considerato alquanto opportuna la nostra proposta che, se non risolve il problema entro il 1° marzo, sicuramente tende a comprimere i tempi necessari per la vendita. Il Ministero, quindi, procederà alle singole verifiche con ciascun ente e giungerà ad una conclusione.

Questa è la situazione emersa nella riunione del 16 gennaio. Noi, pertanto, siamo in attesa di un imminente incontro con il Ministero.

PRESIDENTE. C'è disponibilità a pagare gli oneri ma nessuno ancora li ha pagati.

VARI. Questo non è stato possibile anche perché non conosciamo la documentazione.

PRESIDENTE. Ad ogni modo, le vendite vengono rallentate e la burocrazia sembra la costante responsabile di tutte le malefatte del Paese. Aspetti burocratici possono essere rappresentati dall'Osservatorio che non compie il proprio dovere o dall'*advisor* che non è perfettamente risoluto.

Dal momento che la vicenda presenta evidenti ritardi, la Commissione vorrebbe sapere se gli impacci burocratici esistano davvero e in quali termini, anche per avere la possibilità di segnalare, eventualmente, al Ministro vigilante un intervento adeguato per rimuovere le cause.

L'attesa, da parte degli inquilini interessati, ad acquistare è grande e noi siamo diventati referenti di tutte le loro proteste. È giusto, quindi, che

la gente conosca i motivi che rallentano un processo che era stato avviato e che non segue i termini programmati.

Do ora la parola all'ingegner Bufalini, Presidente dell'Inpdai.

*BUFALINI.* Signor Presidente, ho consegnato alla Commissione una breve relazione in cui viene illustrato il piano di dismissione del patrimonio immobiliare dell'Inpdai, di cui, comunque, mi permetto di sottolineare i punti fondamentali.

Il piano di dismissione del patrimonio immobiliare dell'Inpdai, così come quello di tutti gli enti pubblici previdenziali, riguarda il programma ordinario gestito direttamente dall'Ente e il programma straordinario curato dal Ministero del lavoro e della previdenza sociale con il proprio *advisor*.

Per il programma ordinario di dismissione l'Inpdai, nel 1999, fece un'indagine preliminare sulla propensione all'acquisto degli inquilini delle unità immobiliari residenziali non di pregio, queste ultime definite secondo la primitiva, più restrittiva specificazione del Ministero del lavoro e della previdenza sociale. In seguito esse sono state quasi annullate in base alla nuova definizione di immobili di pregio.

PRESIDENTE. Può dire cosa prevede la nuova norma?

*BUFALINI.* La nuova norma prevede che gli immobili di pregio sono quelli il cui valore di mercato supera del 70 per cento il valore medio di città; prima, invece, il valore di riferimento era il 50 per cento.

L'indagine, realizzata mediante l'invio di circa 21.000 lettere agli inquilini, contenenti anche l'indicazione del prezzo di massima dell'unità immobiliare, stabilito sulla base dei valori medi di mercato delle rispettive zone di ubicazione, si è conclusa nei primi mesi del 2000 ed ha evidenziato un'alta propensione all'acquisto (il 90 per cento circa). Su tale base vennero definite le unità facenti parte del 25 per cento del patrimonio immobiliare dell'ente oggetto della prima quota di vendita (150 stabili per circa 5.000 unità immobiliari).

È stata fatta poi una stima tecnica ed è stato approvato il prezzo di mercato da parte delle commissioni di congruità per un numero maggiore di immobili, cioè 172 immobili e 5.509 unità residenziali, scelti come detto precedentemente: l'operazione di stima e congruità si è conclusa ad ottobre del 2000.

Sono state quindi inviate le lettere con la proposta di acquisto (la prima era un'indagine preliminare) e le relative condizioni di vendita in blocco o frazionata agli inquilini di 154 immobili (circa 5.400 proposte di acquisto). L'invio delle lettere si è concluso il 30 dicembre 2000.

L'analisi delle risposte degli inquilini (da far pervenire, come da disposizioni ministeriali, entro 60 giorni dal ricevimento della lettera) è tuttora in corso di completamento, essendo pervenute, al momento, risposte pari a circa il 50 per cento delle lettere inviate. L'analisi suddetta do-

vrebbe comunque completarsi, in relazione ai tempi di risposta, entro il mese di marzo 2001.

Nel 2000 è stata sottoscritta una convenzione per i mutui agevolati con la Banca popolare di Milano e la BHW, banche scelte sulla base di gara pubblica europea; inoltre, sempre nel 2000, è stata stipulata una convenzione con il Consiglio nazionale del notariato.

Ad oggi abbiamo realizzato la vendita di quattro immobili per un totale di circa 300 unità immobiliari ed un importo complessivo di circa 36 miliardi, a fronte – attenzione – di un valore di bilancio, vicino al valore di mercato, di 44 miliardi circa. Tornerò in seguito sull'aspetto della minusvalenza.

Sono stati infine predisposti gli atti per la vendita di altri 7 immobili, con circa 300 unità immobiliari, per un importo complessivo, a valore di mercato, di 50 miliardi circa. La vendita di questi sette immobili è prevista entro il 15 febbraio 2001.

Il numero limitato di immobili venduti finora è conseguenza, principalmente, di due elementi: la ritardata emissione da parte degli organi competenti, cioè del Ministero e dell'Osservatorio, delle normative riguardanti le modalità di vendita (anche le caratteristiche degli immobili di pregio e le condizioni di vendita sono state definite nel corso del 2000) e le difficoltà emerse da parte degli inquilini acquirenti per la concessione di mutui, acquisti in blocco, la risoluzione di contenzioni sugli affitti, ed altro.

Per l'anno 2001 si prevede di vendere, nel primo semestre, 50 immobili con circa 2.000 unità immobiliari e, nel secondo semestre, 60 immobili con circa 2.200 unità immobiliari. Il valore complessivo, calcolato al prezzo di mercato, delle vendite suddette è di circa 1.400 miliardi.

Tali previsioni sono basate su due presupposti: il permanere della propensione all'acquisto degli inquilini, secondo quanto emerso dall'indagine preliminare (circa il 90 per cento), ed il superamento di alcune difficoltà riscontrate già nelle prime vendite. Tali difficoltà sono il ritardo o la rinuncia degli inquilini in prossimità del rogito per il mancato raggiungimento del *quorum* per la vendita in blocco e, quindi, il conseguimento dell'ulteriore sconto del 10-15 per cento; la mancata o ritardata acquisizione del mutuo bancario a causa delle garanzie richieste dalle banche; la definizione transattiva delle posizioni debitorie o più in generale di contenzioso con l'inquilinato, anche alla luce delle ultime disposizioni legislative; l'eventuale ricorso all'esterno per l'espletamento dell'attività di dismissione in caso di riscontrata carenza delle risorse interne (non incrementabili in termini di organico del personale e di relative spese anche in relazione alle disposizioni vigenti e contrattuali), stante il ritmo accelerato previsto per le dismissioni; il superamento delle problematiche sindacali con i dipendenti (quali mutui e straordinari).

La vendita del patrimonio immobiliare comporta per l'Inpdai – così come per altri enti – quanto viene appresso specificato. Innanzitutto una minusvalenza determinata dagli sconti previsti dalla legge (30 per cento) e dalle disposizioni ministeriali (10-15 per cento per la vendita in blocco);

tale minusvalenza nel 2001, secondo il programma di vendita sopraindicato, sarà pari a circa 400 miliardi, di cui 300 miliardi per lo sconto del 30 per cento e 100 miliardi per l'ulteriore sconto del 10-15 per cento. Questa minusvalenza influirà negativamente ed in modo sensibile sui risultati economici del bilancio Inpdai dell'anno 2001, determinando un elevato disavanzo. Inoltre essa risente della riduzione, prevista con l'ultima indicazione delle disposizioni vigenti, del numero degli immobili giudicati di pregio a seguito delle riviste valutazioni degli stessi (come dicevo all'inizio, prezzi di mercato superiori del 70 per cento anziché del 50 per cento di quelli medi cittadini). Tale minusvalenza, essendo l'Inpdai un ente pubblico non economico - salvo l'emissione di apposito provvedimento fiscale, che auspichiamo - non può essere nemmeno compensata con la tassazione Irpeg. Se noi non fossimo un ente pubblico non economico avremmo la possibilità di compensare la minusvalenza con l'Irpeg, mentre paghiamo sugli affitti circa 80 miliardi di Irpeg.

Va anche sottolineato che gli introiti derivanti dalla vendita degli immobili devono essere depositati su conti intestati all'ente presso il Ministero del tesoro, i cui interessi (attualmente 3,5 per cento annuo) sono nettamente inferiori a quelli conseguiti dall'Ente con gli altri impieghi finanziari; inoltre restano a carico dell'Ente gli oneri per l'erogazione dei mutui a tasso agevolato.

Infine, la presenza degli sconti ora richiamati - che penalizzano l'Ente per la vendita degli immobili occupati - ha costretto l'Inpdai, d'intesa con il Ministero del tesoro, a non affittare, al momento, le unità libere per evitare ulteriori peggioramenti economici derivanti dalla vendita.

C'è da ultimo la necessità di provvedere alla mobilità dei portieri degli immobili in dismissione verso gli altri enti pubblici previdenziali, stante l'impossibilità di utilizzarli nell'ambito dell'Inpdai, operando l'Ente su due sole sedi strumentali a Roma, con un organico complessivo di 415 unità, a fronte di un totale di 361 addetti al servizio di portierato, dislocati in immobili situati in 16 città. Occorrerà assolutamente risolvere tale situazione, pena il licenziamento.

Veniamo al programma straordinario che, in virtù dell'ultimo decreto ministeriale del 27 settembre 2000, comprende per l'Inpdai le unità immobiliari ad uso commerciale di 57 immobili, la cui gestione è rimasta a cura del Ministero del lavoro, anche se noi dobbiamo provvedere ad alcune incombenze. In relazione a tali immobili, in questo momento - anche se nell'ultima riunione indetta dal Ministero sono state fornite alcune indicazioni - non sappiamo esattamente quando verrà fatta l'asta e non conosciamo neanche i prezzi, però cercheremo di tutelare i nostri interessi. Infatti, da alcune indicazioni pervenuteci dagli incontri svolti, risultano prezzi di base d'asta, almeno per un immobile, inferiori nettamente al valore di mercato. È vero che i prezzi di base d'asta devono essere leggermente inferiori al valore di mercato, però non possono essere largamente inferiori anche ai valori catastali. Mi riferisco all'edificio di viale Cristoforo Colombo, attualmente libero, del quale sappiamo che vi dovrebbe essere un valore d'asta di 66 miliardi a fronte di un valore catastale di 89

miliardi e, a nostro avviso, di un valore di mercato non inferiore a 80 miliardi. Quindi, in questo caso ci riserviamo di tutelare i nostri interessi in tutte le sedi.

Le unità immobiliari ad uso residenziale che l'Istituto dovrà ora provvedere a dismettere sono relative a 21 immobili. Fino a questo momento, però, non c'è stata inviata alcuna documentazione: noi l'abbiamo richiesta fin dal giorno 9 ottobre 2000 al Ministero, in quanto abbiamo bisogno della documentazione tecnica anche per fare la suddivisione in termini millesimali. Inoltre, le valutazioni operate dall'*advisor* (a parte le osservazioni che ho svolto poc'anzi) sono di tipo globale e sono state fatte al fine di individuare i valori di base d'asta. In ogni caso, quindi, dovremo procedere ad una nuova valutazione per individuare il prezzo d'acquisto.

Per queste difficoltà e soprattutto per il fatto che non disponiamo ancora della necessaria documentazione, come abbiamo scritto anche al Ministero, l'Inpdai non sarà in grado di rispettare la data del 1° marzo 2001, indicata dal decreto ministeriale per la vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale, ma in questo momento non è neanche in grado di prevedere il programma temporale.

PRESIDENTE. Quanti immobili avete venduto l'anno scorso?

*BUFALINI.* L'anno passato abbiamo venduto 2 immobili e ad oggi abbiamo venduto 4 immobili per circa 36 miliardi. Entro il 15 febbraio ne venderemo altri 7 per 50 miliardi; abbiamo già inviato i telegrammi con l'indicazione della data del rogito, ma in alcuni casi gli inquilini, non avendo completato l'*iter* per l'erogazione del mutuo, ci hanno chiesto uno slittamento dei tempi. Entro il mese di giugno dovremmo vendere, secondo il nostro programma, circa 50 immobili per 2.000 unità abitative ed entro il 31 dicembre posso dire, con tutte le cautele del caso, che dovremmo raggiungere i 1.400 miliardi secondo il valore di mercato.

PRESIDENTE. Così avreste concluso?

*BUFALINI.* Avremmo concluso la vendita di circa il 25 per cento del patrimonio.

PRESIDENTE. Non pensate di vendere il residuo patrimonio?

*BUFALINI.* Pensiamo di procedere nella dismissione anche per il residuo patrimonio, salva la costituzione dei fondi immobiliari.

Naturalmente, mentre prima vendevamo soltanto unità in blocco, adesso vendiamo le unità anche in modo frazionato; infatti, se vogliamo rispettare l'impegno assunto nei confronti del Ministero di realizzare il 25 per cento, dobbiamo vendere anche le unità frazionate e, d'altra parte, siamo obbligati a vendere tali unità anche a causa di quello che rientra dal programma straordinario.

ARACU. Signor Presidente, vorrei rivolgere una domanda sia al professor Paci che all'ingegner Bufalini. In questi anni gli enti – ne abbiamo parlato anche ieri con i rappresentanti dell'Inail –, l'azienda Inps e soprattutto l'azienda Inpdai hanno condotto una politica immobiliare.

*BUFALINI.* È ferma da parecchi anni, cioè dal 1992.

ARACU. Diciamo che in passato l'Inpdai ha fatto una politica immobiliare e – se vogliamo riconoscerlo – anche giusta.

*BUFALINI.* Era dovuta alla legge.

ARACU. Mi sono permesso di parlare della «azienda Inpdai» e della «azienda Inps» (così come per l'Inail e per gli altri enti previdenziali), perché vi è il dovere di trarre il massimo profitto – appunto – da un'azienda, che poi viene destinato a beneficio degli utenti e, quindi, a garanzia. Oggi molte aziende stanno operando una diversificazione in termini aziendali passando da una politica mobiliare ad una immobiliare. L'Inps e l'Inpdai, invece, oggi stanno diversificando il patrimonio da immobiliare a mobiliare: vorrei sapere, allora, se abbiamo fatto un affare e se si tratta di una giusta politica.

Premetto che, fino a qualche anno fa, si poteva fare una politica pluriennale, mentre oggi gli eventi sono talmente veloci e travolgenti che in sei mesi cambiano tutto lo scenario. Ritengo, quindi, che sia più utile decidere, di semestre in semestre, il modo in cui variare la politica aziendale. Se, però, si dovesse trarre un bilancio, riterreste che sia stato conveniente, per l'Ente, passare da una politica immobiliare ad una mobiliare?

*BUFALINI.* Quando lei parla dell'Inpdai come azienda fa un giusto riferimento, ma purtroppo non siamo un'azienda perché ci sono stati imposti nella locazione degli immobili vincoli tali per cui il patrimonio immobiliare dell'Ente oggi è deficitario, cioè non ha reddito.

ARACU. A differenza dell'Inail.

*BUFALINI.* La maggioranza delle nostre unità immobiliari è di tipo residenziale ed è a Roma, dove esiste un fortissimo problema abitativo. Inoltre siamo obbligati a dare il 50 per cento delle nostre disponibilità agli sfrattati e il 15 per cento alle Forze dell'ordine in mobilità. Siamo obbligati a definire i canoni di concerto con le organizzazioni sindacali; questa concertazione, che non è ancora conclusa, sta portando alla definizione dei canoni più bassi tra quelli concertati con il sindacato e con la Confindustria. Nella stessa dismissione siamo obbligati a mantenere i portieri a nostro carico o a carico degli altri enti.

Quindi, i vincoli imposti sul patrimonio immobiliare fanno sì che lo stesso patrimonio sia considerato di tipo assistenziale. È assurdo, a mio giudizio, che noi dobbiamo sopperire agli oneri del patrimonio immobiliare con i contributi previdenziali. In queste condizioni, ben venga, quindi, la dismissione del patrimonio immobiliare, anche se, in virtù degli sconti praticati, andremo incontro a forti minusvalenze.

Tra l'altro, non possiamo svolgere liberamente neanche la gestione del patrimonio mobiliare.

*PACI.* Più o meno siamo sulla stessa lunghezza d'onda. Non ricordo esattamente le cifre, ma credo che anche per l'Inps la valutazione sul rendimento del patrimonio immobiliare sia nulla o vicina allo zero.

Pertanto, quando si è parlato di avviare questi grandi programmi, prima quello straordinario e poi quello ordinario, tutto sommato abbiamo ritenuto preferibile disfarsi di un patrimonio immobiliare che non rende nulla a fronte di costi di manutenzione e di altri oneri.

La questione, però, è «storica», perché nei decenni passati è stata condotta una politica del patrimonio immobiliare previdenziale che si è ripetuta con i diversi regimi più o meno democratici e i diversi Governi. Infatti, da sempre gli enti previdenziali e, quindi, anche l'Inps, hanno avuto l'obbligo di investire in immobili una parte del loro bilancio (quando era in attivo, cioè prima della guerra) e poi periodicamente sono state fatte delle vendite agli inquilini a prezzi inferiori a quelli di mercato.

Non si tratta, pertanto, di una novità. Ci sono state anche molte polemiche, che si leggono nei libri di storia, originate dal fatto che abitazioni comprate con i soldi dei lavoratori, che dovevano servire come investimento, fossero invece alienate.

Le giro, quindi, la domanda: perché ciò avviene? Ciò avviene perché è sempre esistita una politica sociale del Governo in favore della proprietà immobiliare dei ceti poco abbienti considerandola una scelta importante per la collettività nazionale. Sull'altro piatto della bilancia cioè c'è qualcosa di positivo che è stato valutato come tale. Si è trattato di una politica surrogatoria delle politiche per l'edilizia popolare.

Ricordo comunque che anche noi, in consiglio d'amministrazione, abbiamo manifestato una posizione favorevole all'idea di dismettere il patrimonio; anzi, prima ancora che il ministro Salvi innescasse quest'ultima fase, questa presidenza dell'Inps, appena insediata, meno di due anni fa, indicò, tra gli obiettivi, quello di procedere alla dismissione autonoma e diretta del patrimonio immobiliare. È poi intervenuta la circolare Salvi che ci ha coinvolto in questo grande programma.

In realtà, la nostra non è un'azienda che può ragionare strettamente in termini di costi-benefici.

*TRIZZINO.* Vorrei sottolineare il fatto che nella «sfortuna» degli enti noi forse siamo quello più fortunato. Infatti, le leggi che si sono susseguite dal dopoguerra ad oggi hanno trasformato tutte le nostre gestioni assicu-

relative in gestioni a ripartizione e, conseguentemente, non abbiamo più avuto la possibilità di comprare immobili ad uso reddito sin dalla fine degli anni '50. L'intero patrimonio immobiliare è quindi molto vecchio e risale alla fine dell'800 o alla prima metà del '900.

Ricordo che, quando ci è stato consentito di alienare, sfruttando le ricchezze del passato, noi non abbiamo mai guadagnato nulla data la natura dei nostri introiti; cito l'esempio della quota azionaria BNL, che aveva una certa consistenza. Noi non abbiamo potuto investire l'introito della vendita della quota azionaria BNL perché per legge siamo tenuti a depositare su un conto infruttifero di Tesoreria tutte le disponibilità ricavate dalle vendite.

Ora non conosciamo la destinazione degli introiti di questa vendita; è possibile che anche questi saranno depositati su un conto infruttifero di Tesoreria.

ARACU. Il problema è di natura economica. Oggi le assicurazioni, per tentare un'ipotetica concorrenza agli enti, che con l'apertura europea sarà sempre più marcata, operano con i fondi di investimento: esattamente il contrario di quello che stiamo facendo. Possiamo quindi pensare che stiamo navigando nel buio.

PRESIDENTE. Anche la nostra Commissione ha contribuito a determinare questa scelta perché, sin dall'inizio, abbiamo riscontrato lo scarso rendimento degli immobili degli enti e abbiamo potuto constatare che gli acquisti operati dagli enti previdenziali non sono stati sempre vantaggiosi perché, a volte, hanno acquistato a prezzi più elevati rispetto a quelli di mercato.

In sostanza, l'immobile non è mai stato un affare per l'ente previdenziale. Oggi la sua vendita si rende opportuna perché si libera un bene che non si rivela vantaggioso e, soprattutto, si restituiscono all'ente le proprie funzioni istituzionali. Questo è emerso nel corso di tutte le audizioni che la Commissione ha svolto.

Il problema è che, nel momento in cui si procede alla dismissione degli immobili, i proventi dovrebbero essere lasciati alla disponibilità dell'ente, in modo tale da consentirgli di utilizzarli nel modo migliore per contribuire a finanziare le funzioni istituzionali. Questo, a mio avviso, è il nodo che si pone con urgenza.

La questione della riduzione del prezzo di vendita certamente fa parte dell'onere di politica sociale della casa, già operata in passato con l'apertura delle case degli enti previdenziali agli sfrattati e alle classi deboli. Lo stesso si sta compiendo ora consentendo a chi occupa l'appartamento di accedere all'immobile in maniera equa.

Ho espresso queste valutazioni non per evidenziare rilievi critici, ma per richiamare piccoli brandelli di storia della vicenda.

Ringrazio i nostri ospiti per la disponibilità che hanno dimostrato nei confronti della Commissione e dichiaro conclusa l'audizione. Dispongo inoltre che i documenti consegnati dal professor Paci e dall'ingegner Bufalini siano pubblicati in allegato al Resoconto sommario.

Rinvio il secondo punto all'ordine del giorno alla prossima seduta.

*I lavori terminano alle ore 14,50.*

