

**COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO**

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

—————

AUDIZIONE DEL PRESIDENTE DELL'ISTITUTO NAZIONALE DI  
PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE  
PUBBLICA (INPDAP) SULLO STATO DELLA PROCEDURA DI  
DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI  
PUBBLICI DI PREVIDENZA

80° Resoconto stenografico

SEDUTA DI GIOVEDÌ 25 GENNAIO 2001

—————

**Presidenza del Presidente senatore Michele DE LUCA**

—————

## INDICE

### **Audizione del Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP) sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

DE LUCA Michele, (DSU) Presidente . . . .Pag. 3, 6, 10 e <i>passim</i>		FAMILIARI (Presidente INPDAP) . . . . .Pag. 4, 10, 14 e <i>passim</i>
		SIMI (Direttore generale INPDAP) . . . . . 13, 14

*Intervengono il dottor Rocco Familiari, Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP), il dottor Andrea Simi, Direttore generale e la dottoressa Giuseppina Santiapichi, Dirigente del patrimonio.*

*I lavori hanno inizio alle ore 14,15.l'on.*

#### *SULLA PUBBLICITÀ DEI LAVORI*

PRESIDENTE. Informo la Commissione che nella 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 di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP) 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 di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica, dottor Rocco Familiari, sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza.

Con l'audizione odierna si conclude la tornata di incontri che la Commissione ha inteso sviluppare con i vertici dei maggiori enti pubblici di previdenza allo scopo di verificare quale sia stato, al 31 dicembre 2000, l'effettivo introito realizzato dalle dismissioni immobiliari.

La Commissione ha seguito con costante attenzione l'operazione di alienazione immobiliare fin da quando il Ministro del lavoro dispose, nell'agosto 1999, una procedura ordinaria di vendita. Nel corso di ripetuti incontri con gli enti coinvolti e con il Coordinatore dell'Osservatorio, la Commissione ha acquisito informazioni sull'andamento delle procedure e sulle previsioni di entrata, con particolare riferimento a quanto disposto dalla legge finanziaria per il 2000.

Nell'ottobre scorso e, per quanto riguarda in modo specifico l'Inpdap, anche in una successiva audizione del 9 novembre, allorché si è discusso sulle risultanze del bilancio consuntivo per il 1999, alla Commissione è risultato che si potessero effettivamente realizzare le stime di cassa attorno ai 3.000 miliardi, così da conseguire il livello di entrata pari a quello indicato dalla legge finanziaria, per la dismissione ordinaria.

In particolare, nel corso dell'audizione dell'11 ottobre, dall'Inpdap si è stimata un'entrata di 2.400 miliardi entro l'anno 2000: 900 conferiti al fondo immobiliare e 1.500 provenienti dalle dismissioni del programma ordinario. Si è rilevato, in quella stessa occasione, che la vendita dell'intera quota, pari al 25 per cento del patrimonio immobiliare dell'Istituto, costituiva, in partenza, un obiettivo impossibile da raggiungere entro le scadenze previste. Si è aggiunto altresì che entro il primo trimestre del 2001 poteva ritenersi prevedibile la dismissione dell'intera quota di competenza dell'Inpdap, per un valore di 3.000 miliardi.

Successivamente, con nota del 20 dicembre 2000, la Commissione ha sollecitato agli enti pubblici di previdenza informazioni sui ritardi, da più parti segnalati, 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 quello del tesoro. Al riguardo, l'Inpdap si è riservato di trasmettere le informazioni richieste dalla Commissione in occasione dell'audizione odierna, che deve dunque fare il punto della situazione con un raffronto delle previsioni e delle entrate effettivamente realizzate dall'Istituto. Inoltre, l'Inpdap deve indicare le concrete prospettive di attuazione del programma di alienazione immobiliare regolato dalla procedura e secondo i tempi stabiliti dal ricordato decreto interministeriale del 27 settembre 2000.

Infine, la Commissione sollecita all'Inpdap una stima della consistenza delle minusvalenze che dovrebbero determinarsi per effetto dello scarto tra il valore degli immobili iscritto in bilancio e le entrate effettive, anche a seguito dell'innalzamento della soglia di valore che definisce gli immobili di pregio. Le minusvalenze - va notato - non sono compensabili con l'Irpef per la natura giuridica dell'Istituto, ente pubblico non economico.

In altri termini, vorremmo sapere a che punto sta la procedura di dismissioni ed anche a quanto ammonterebbero le minori entrate previste rispetto al valore di mercato degli immobili, che dipendono dagli sconti certamente molto generosi che sono stati assicurati agli inquilini.

Invito, pertanto, il dottor Familiari a riferire su tali temi.

*FAMILIARI.* Signor Presidente, consegneremo agli Uffici della Commissione un documento, che è pervenuto ieri all'esame del Consiglio d'amministrazione dell'ente, con il quale si è fatto il punto della situazione. In tale documento sono evidenziate tutte le cause che hanno rallentato il processo di dismissioni e vi è un prospetto analitico sull'attuale situazione. (1).

Sintetizzerò questi dati e, poi, esporrò qualche considerazione.

---

(1) V. Resoconto sommario del 25 gennaio 2001, allegato 1.

Come lei sa, eravamo e siamo tuttora impegnati, come altri enti, su tre fronti: piano straordinario, piano ordinario di dismissioni e conferimento degli immobili ad un apposito fondo, operazione, quest'ultima, che è una specificità del nostro Istituto.

Il pacchetto complessivo di queste operazioni comportava nelle stime, all'inizio del 2000, la possibilità di introiti pari a circa 5.000 miliardi, suddivisi (in riferimento, però, ai valori di bilancio) in 900 miliardi per il fondo, in 1.800 miliardi (se non ricordo male) per il piano straordinario ed il resto per il piano ordinario.

Le operazioni di costituzione del fondo (denominato Alpha), si sono concluse nel mese di dicembre con il conferimento degli immobili; tuttavia, a seguito della stima fatta dall'*advisor*, individuato dalla Fimit (la società che si occupa della gestione), il valore cui accennavo si è ridotto a circa 600 miliardi. Tuttavia, come lei sa, si tratta di un valore virtuale, in quanto il valore reale sarà dato dall'operazione di collocamento dei titoli. C'è un valore base di stima ed il risultato finale ci dirà se esso verrà superato ed eventualmente di quanto.

Abbiamo stabilito, di comune accordo con la Fimit, un tetto minimo perché lo stesso *advisor* ha ritenuto opportuno, per facilitare il collocamento sul mercato di questi titoli, partire anche in quel caso da un valore scontato.

Nel prospetto che consegneremo, come già detto, agli Uffici viene individuato, come valore di conferimento, la cifra di 478 miliardi e 800 milioni che – ripeto – non è reale; infatti, non è questo il valore che verrà corrisposto all'ente per il conferimento degli immobili, ma è il valore che consentirà di partire con il collocamento delle quote. Gli esperti che si stanno occupando della questione stanno facendo un'analisi, dal momento che – come lei sa bene – questa è la prima operazione che si compie in Italia ed è la prima volta che un ente pubblico, insieme ad una società privata, costituisce un fondo immobiliare, con tutte le conseguenze, quindi, riconducibili a un'esperienza di tipo nuovo.

PRESIDENTE. Conoscete il valore di mercato degli immobili conferiti?

FAMILIARI. Il valore di mercato – come le ho riferito poc'anzi – è pari a 600 miliardi. Speriamo, però, che attraverso il collocamento si realizzi un aumento di tale valore; ciò avverrà se questi titoli – come ci auguriamo – saranno allettanti. Il rendimento previsto è intorno al 6 per cento, ma se il mercato immobiliare diminuirà (come pare stia diminuendo quello dei titoli obbligatori), l'operazione diventerà particolarmente allettante.

PRESIDENTE. Il valore di bilancio di 900 miliardi, di cui lei ha poc'anzi parlato, sarebbe superiore al valore di mercato?

FAMILIARI. Sì, in questo caso è superiore.

PRESIDENTE. Ci può spiegare il motivo? Potrebbero emergere delle valutazioni.

*FAMILIARI.* Si pone il problema, da lei evidenziato, delle minusvalenze.

PRESIDENTE. No, le minusvalenze sono un'altra cosa. Mi riferivo alle minusvalenze rispetto al valore di mercato determinate dagli sconti.

*FAMILIARI.* Tecnicamente parliamo di minusvalenze rispetto al valore di bilancio.

PRESIDENTE. Questi immobili sono stati acquistati alcuni anni fa ad un prezzo del 25-30 per cento superiore rispetto al valore di mercato?

*FAMILIARI.* Sì, è così.

PRESIDENTE. È bene che si sappia che gli enti previdenziali non hanno fatto affari nel settore immobiliare, né quando hanno comprato né quando vendono.

*FAMILIARI.* Presidente, lei mette il dito nella piaga. L'andamento del mercato immobiliare è stato altalenante; se l'ente ha fatto degli acquisti in periodi in cui il mercato è schizzato in alto, certamente non ha fatto un affare.

Comunque quello evidenziato è un valore indicativo, in quanto, nell'atto di conferimento (quella procedura molto complessa che abbiamo firmato a dicembre con la partecipazione di vari esperti), abbiamo indicato il tetto minimo al di sotto del quale l'operazione non si può e non si deve fare. Inoltre il regolamento del Fondo prevede che la mancata sottoscrizione di almeno il 60 per cento delle quote annulla l'operazione.

L'operazione di costituzione del fondo era molto sofisticata ed anche in quel caso abbiamo fatto un po' da battistrada. Ora, per la parte che riguarda l'Ente, l'operazione si è conclusa e la società sta predisponendo gli atti per il collocamento delle quote. Tra l'altro la stessa società deve essere quotata in Borsa; i due momenti tuttavia verranno scissi per evitare che i problemi del collocamento in Borsa della società possano riflettersi sul collocamento delle quote. A marzo inizierà la campagna pubblicitaria per collocare questi titoli sul mercato.

La vicenda del piano straordinario è nota: ci sono stati, in qualche modo, restituiti questi immobili e il 13 e il 23 marzo ci saranno le prime aste per 24 immobili residenziali che rientravano nel piano straordinario e che per la parte che ci riguarda è diventato ordinario. Dopo la restituzione abbiamo avuto dei problemi, si è dovuto compiere un lavoro aggiuntivo perché, come la Commissione sa, le valutazioni erano state fatte per vendite in blocco; ora, dovendo procedere ad una vendita frazionata, dob-

biamo rivedere le valutazioni. Comunque, ripeto, i primi appuntamenti sono per il 13 e il 23 marzo.

PRESIDENTE. Per quali immobili dovete fare le aste se adesso procedete a vendite individuali?

*FAMILIARI.* Devo precisare, signor Presidente, che le procedure di vendita diretta riguarderanno sia il vecchio piano ordinario, sia quegli immobili a uso residenziale che dal piano straordinario sono transitati in quello ordinario.

Per quanto riguarda il piano ordinario, abbiamo venduto 1.706 appartamenti per un incasso complessivo di 390 miliardi; di questi appartamenti 993 sono a Roma, 280 fuori Roma e poi c'è un complesso di 433 appartamenti venduti al Comune di Roma, per i quali abbiamo firmato un verbale d'intesa due giorni fa. So che ieri in Consiglio comunale c'è stato qualche problema, ma, ripeto, vi è un verbale d'intesa con il Comune relativo all'acquisto di detto complesso.

PRESIDENTE, Questa è la situazione ad oggi?

*FAMILIARI.* Sì, sono tutti appartamenti già rogitati, ad esclusione dei 433 per i quali c'è l'intesa con il Comune di Roma.

PRESIDENTE. Al 31 dicembre quanti ne avevate venduti?

*FAMILIARI.* 1.054 per un valore di 159 miliardi.

La Commissione sa che la nostra situazione è comune a tutti gli enti, perché ci sono delle difficoltà oggettive nel realizzare questa operazione; probabilmente tutti ne avevamo sottovalutato la complessità. Ieri il direttore generale ci ricordava che durante un'audizione presso il Ministero del tesoro quasi non fu creduto quando ipotizzava che per vendere un complesso abitato da 100 inquilini il solo atto notarile sarebbe durato un paio di giorni: sono 100 accordi individuali, con 100 mutui concessi ai vari inquilini e quindi anche dal punto di vista materiale questa operazione comporta un impegno incredibile. Posso dirle che nella nostra sede ogni giorno vengono moltitudini di persone, perché un atto di acquisto ne coinvolge centinaia. Otto nostri dirigenti sono delegati alle vendite e nonostante questo i risultati non sono quelli che speravamo.

Le difficoltà sono di vario ordine. Anzitutto vicende legate all'incertezza normativa; durante la discussione della finanziaria si sono bloccate le vendite perché si ipotizzava che, con l'approvazione della legge, si potessero ottenere condizioni più favorevoli sull'imposta di registro. Un altro problema consiste nella disomogeneità dei criteri di valutazione compiuta dai vari enti, il che ha comportato che gli inquilini, prima dell'atto, hanno confrontato le valutazioni fatte dai vari enti.

Poi c'è il capitolo delle convenzioni bancarie. L'Inpdap è l'ente che ha inventato il modello di convenzione bancaria che è stato poi adottato

dagli altri enti. Abbiamo stipulato convenzioni con sei Istituti, mentre gli altri enti hanno solo una convenzione, ma nonostante ciò abbiamo ugualmente notevoli problemi perché l'istruttoria, da parte delle banche, è lunga, ci sono una serie di difficoltà legate ai soggetti. Alcune banche straniere sono più sensibili ai profili di soggettivizzazione del rapporto, per cui riescono ad approntare dei piani di ammortamento che vanno anche al di là dei termini previsti dalla convenzione. Nel complesso, però, il sistema bancario sta rispondendo con fatica a questo problema e noi vorremmo assumere l'iniziativa di proporre agli altri enti una riunione presso il Ministero del tesoro, con la presenza dell'Osservatorio, per cercare di mettere a fuoco tutti i problemi e trovare, una volta tanto, soluzioni comuni.

C'è anche una difficoltà per l'utilizzo dei notai, che non sono scelti dal venditore ma dall'acquirente; succede molto spesso che le cooperative che hanno parecchi immobili in vendita utilizzino un solo notaio che ha i suoi tempi per preparare tutte le pratiche e non riesce a farvi fronte rapidamente. Anche questo è un problema di cui dobbiamo farci carico: non possiamo certamente imporre la scelta di un altro notaio, per cui ci siamo dovuti limitare a stipulare una convenzione per garantire delle facilitazioni.

Vi è poi la vicenda degli immobili di pregio, che il Presidente ha seguito particolarmente, una vicenda che ha costituito un ulteriore elemento di confusione e di incertezza.

Oggi, alla luce dell'esperienza che tutti abbiamo fatto sul campo, abbiamo elencato nel documento, che consegniamo alla Commissione, una serie di problematiche con l'indicazione di possibili soluzioni. Ma è importante che ci sia la volontà politica di portare tutte le parti intorno ad un tavolo e trovare delle soluzioni comuni. Devo dire che, fino ad oggi, questo non c'è stato. Del resto, non è facile mettere d'accordo otto o nove enti. Io stesso, spesso, ho assunto atteggiamenti molto decisi nel corso delle riunioni. Lo dico perché vorrei ricordare che le vendite sono iniziate solo quando abbiamo deciso la dismissione. Se non avessimo, in una certa data, forzato i tempi, le interpretazioni e deciso di vendere il primo immobile a Roma, saremmo ancora al punto di partenza, perché questa operazione, se non si cominciava in qualche modo, rischiava di rimanere solo sulla carta. Le difficoltà interpretative, la decisione sugli strumenti, gli interessi non sempre convergenti, impedivano il decollo dell'iniziativa e lo dico per riconoscere a noi stessi il merito di questa decisione. Ora bisogna continuare con lo stesso criterio.

A questo punto ci sono alcuni nodi cruciali che vanno sciolti, anche perché l'operazione è appena iniziata e il risultato complessivo - noi abbiamo venduto più di 1.000 appartamenti - deve coinvolgere gli altri enti che complessivamente, credo, ne abbiano venduti circa duecento. Siamo dunque a meno di 2.000 appartamenti, noi ne abbiamo 16.000, ai quali vanno aggiunti gli altri per giungere ai 25.000 del primo blocco. Questa prima parte può essere considerata una sorta di laboratorio e ora bisogna costruire una tecnica che consenta una accelerazione del processo.



Vorrei controbattere ad una dichiarazione apparsa sulla stampa. Secondo noi non ci sono alternative, nel senso che, se qualcuno si illude che basterebbe delegare questa operazione ad altri soggetti esterni, perché sono in grado di procedere più velocemente, commette un errore marchiano e la prova evidente è il piano straordinario, partito quattro anni fa e ancora «al palo». C'è stata una dichiarazione pubblica di qualcuno che si è sorpreso che gli enti non si siano rivolti ad operatori del mercato professionisti.

PRESIDENTE. Chi ha fatto questa dichiarazione?

FAMILIARI. Il professor Tamburini .

Secondo me, il problema non riguarda l'affidamento delle vendite ad operatori professionisti, ma la complessità in sé delle operazioni. I problemi che abbiamo per il 99 per cento sono esterni: non è la struttura organizzativa che non è in grado di far fronte al problema delle vendite; non abbiamo una fila di persone in grado di comprare che ha di fronte enti che non sono in grado di vendere. È il contrario: noi siamo pronti a vendere, ma la struttura esterna non è in grado di acquistare, a causa delle complicazioni conseguenti al duplice sistema di sconti: lo sconto dell'acquisto dell'appartamento e lo sconto ulteriore per l'acquisto in blocco. È chiaro che tutti cercano di organizzarsi per l'acquisto in blocco che comporta uno sconto ulteriore del 15 per cento. Le cooperative esistenti o quelle che si formano *ad hoc* hanno questo intento. Però, dalla nostra esperienza, si è visto che la cosa non è semplice, nel senso che i problemi che intervengono (gli inquilini che non vogliono comperare, le questioni legate ai portieri e così via) comportano che l'intenzione iniziale spesso viene modificata in corso d'opera, perché molti soggetti finiscono per rinunciare allo sconto ulteriore e noi ci ritroviamo a dover procedere a vendite frazionate che causano particolari difficoltà. Una cosa è, infatti, vendere blocchi di cento appartamenti, altra cosa è vendere singoli appartamenti. Probabilmente è necessario un regolamento o una circolare interpretativa, qualche iniziativa per facilitare l'acquisto. Ricordo che in questa materia l'ultimo emendamento, approvato nel quadro della legge finanziaria, riguardava le transazioni delle morosità ed è stato promosso proprio dal nostro ente, perché ci siamo resi conto che rappresentava un ulteriore vincolo: sono lieto che il Parlamento lo abbia accolto.

Questo è il quadro complessivo dei problemi e delle iniziative assunte. La stessa legge finanziaria ha risolto il problema dei portieri, anche se in un modo che può andare bene per noi, dato il rapporto tra il numero dei portieri e numero dei dipendenti, ma non credo per enti come l'Inpdai che ha trecento portieri e quattrocento dipendenti. Credo che l'importanza di questo incontro con la Commissione, a parte il completamento della ricognizione, consista nel fatto di riuscire a mettere a fuoco le problematiche per tentare una via di uscita.

PRESIDENTE. Può spiegarci cosa intende auspicando l'emanazione di un regolamento? Quali idee avete maturato?

*FAMILIARI.* Dobbiamo chiarire quali sono i problemi e dove servono interventi. C'è un problema di corretta informazione di tutti gli aspetti legati al processo di vendita, non perché gli enti non abbiano le informazioni necessarie, ma perché l'operazione è estremamente complessa e ci vuole la partecipazione di tutti i soggetti coinvolti (Osservatorio, Ministero, enti, organizzazioni degli acquirenti considerati come soggetti collettivi).

Occorre omogeneità di organizzazione interna ed esterna da parte dei diversi soggetti che rappresentano gli inquilini.

Occorre tener presente la concorrenza tra le varie cooperative, i vari soggetti collettivi che fanno offerte diverse, alcune conformi alle previsioni normative, altre, secondo il nostro parere, da considerare al limite: per esempio la possibilità, per la cooperativa che acquista, di alienare prima di dieci anni gli immobili optati. Ci sono alcune organizzazioni che ritengono di poterlo fare tra le pieghe della normativa, mentre qualche altra organizzazione ritiene che non si possa fare. Questa disparità di proposte complica le cose. Nel corso delle assemblee di condominio si fanno certe offerte a certe condizioni da parte di una cooperativa e poi, il giorno dopo, un'altra cooperativa fa altre offerte ad altre condizioni. È chiaro che, di fronte a queste situazioni, gli inquilini sono disorientati e si fermano. È necessario che i criteri siano precisi e il più possibile vincolanti per evitare interpretazioni diverse.

È necessaria altresì la determinazione di tempi certi entro i quali fissare la possibilità di adesione degli inquilini come soggetti collettivi, onde evitare modifiche della procedura complessiva di vendita. Ripeto, abbiamo avviato alcuni processi di vendita collettiva, ma al momento del rogito, gli inquilini hanno cambiato idea. Bisogna, anche in questo caso, prevedere un termine. A volte c'è addirittura un doppio passaggio.

Occorre individuare soluzioni univoche per tutti gli Istituti rispetto alle richieste di acquisto di usufrutto e nuda proprietà da parte dei soggetti interessati.

Ci vuole una norma, o anche una circolare ministeriale, che renda omogenei i comportamenti.

È necessario semplificare l'attuale procedura per la concessione dei mutui al fine di rendere più agile il conferimento da parte delle banche. Non sempre è un problema di dettaglio. Occorre anche rendere più agile e rapida la lettura dell'atto: vi sono notai che impiegano un giorno solo per la concessione del mutuo. Ieri la stipula di circa 50 atti si è conclusa alle 4,30 del mattino. Possono sembrare dettagli, ma, moltiplicati per la platea degli interessati (si tratta di circa 50.000 soggetti), diventano un problema serio.

Occorre definire la posizione dei portieri degli stabili in vendita. Anche qui, nonostante il disposto normativo, ci sono differenze interpretative, alcune dettate da ragioni di esistenza (tipo l'Inpdai) e altre legate alla pos-

sibilità di interpretare quella norma in un modo piuttosto che in un altro. Ad esempio, non è chiaro se i portieri che passano in carico agli enti mantengono il contratto che hanno in essere oppure diventano pubblici dipendenti a tutti gli effetti, il che comporterebbe una modifica del rapporto. Oggi stiamo adottando la prima soluzione, vale a dire che i portieri degli stabili in vendita vengono trasferiti in altri stabili, sempre da noi dipendenti, oppure li portiamo nelle nostre strutture dove svolgono lo stesso lavoro, quello cioè di portieri nella sede anziché nello stabile, e così mantengono il loro contratto. Se, invece, dovessimo modificare il contratto, si tratterebbe di un impegno non da poco anche sul piano degli oneri.

Questi sono solo alcuni esempi, ma i nodi di fondo sono quelli che ho esposto all'inizio e attengono ai criteri di valutazione e alla convenzione con le banche. A mio parere, vi è ancora il tempo di rivedere la convenzione, visto che tutti gli enti complessivamente si attestano intorno al dieci per cento sul totale delle vendite. Occorrono più istituti bancari e condizioni di maggiore facilitazione. Abbiamo notato, infatti, che gli inquilini a basso reddito difficilmente ottengono un mutuo, nonostante l'intervento dell'ente, sopra una certa quota di interesse e l'ipoteca che viene posta sull'immobile; infatti, se le banche non sono convinte della possibilità di rientro da parte dell'inquilino, non concedono il mutuo. Spesso, poi, si tratta di persone anziane.

La norma non ha previsto questi aspetti e qualche soggetto collettivo si è fatto carico di tali problemi. Pur trattandosi di una percentuale, tutto ciò determina la trasformazione del tipo di acquisto da collettivo a frazionato ed è questo che poi rallenta il processo complessivo: non è tanto il fatto che tre persone, rispetto ad un immobile in cui ve ne sono cento, non riescano ad acquistare l'appartamento, quanto quello che non si venda più in forma collettiva, e quindi in modo semplice, ma in forma frazionata.

Tutti questi aspetti vanno risolti, ad esempio, con una circolare o, se è necessario, anche con un intervento normativo, perché altrimenti il processo andrà avanti con tali tempi.

**PRESIDENTE.** Eravamo già informati di questo aspetto, che ora, però, è emerso in maniera evidente. C'è un valore di mercato degli immobili, ma può accadere che il valore di acquisto originario sia superiore, anche se è avvenuto in tempi passati, vale a dire che alcuni immobili sono stati acquistati a prezzi più elevati di quelli correnti.

Considerando un altro punto di vista, emerge un ulteriore problema. A seguito dei trattamenti di favore che riceveranno gli acquirenti degli immobili, avete un'idea di quale sarà, mediamente, rispetto al valore di mercato, il ricavato degli enti? Mi riferisco, cioè, alle minusvalenze, poste in evidenza anche dall'Inpdai, che si è lamentato, tra l'altro, di quell'aspetto tributario che non consente agli enti pubblici di fare la compensazione in sede di Irpeg e questo è l'altro profilo che emerge. Poi, vi è un aspetto particolare in ordine agli ostacoli nelle vendite. Queste ultime procedono lentamente – ciò risulta chiaro – però, accanto a quanto da lei evidenziato,

vi è un particolare ostacolo alla rapidità nelle vendite che riguarda proprio gli immobili residenziali già inseriti nel piano straordinario e oggi passati all'ordinario. Era prevista una sorta di collaborazione tra l'*advisor*, incaricato del programma straordinario, e gli enti ormai deputati a gestire direttamente le vendite di immobili ritornati al piano ordinario. Sul passaggio di documentazione e di valutazioni si sono posti alcuni problemi e, per quello che sappiamo, si è tenuto un incontro al Ministero del lavoro, durante il quale gli enti hanno rivendicato la loro autonomia, sostenendo di voler fare tutto da soli. Vorrei sapere, però, come si è risolto il rapporto con l'*advisor* incaricato del programma straordinario e se avete adempiuto agli oneri da lui sopportati, come prevede il decreto.

Vorrei sapere, inoltre, se è credibile la data del 1° marzo per la vendita degli immobili passati all'ordinario. Il decreto interministeriale, non dieci anni fa, ma nello scorso mese di settembre, ha stabilito il 1° marzo per la vendita di questi immobili, ma credo che siamo molto lontani dalla possibilità di venderli per quella data.

*FAMILIARI.* Vi sono due tipi di minusvalenze. Quelle, in senso tecnico, tra il valore iscritto al bilancio e quello di mercato e di vendita non rivestono particolare rilievo per l'Inpdap (tranne qualche caso relativo ad acquisti recenti), a differenza di quanto avviene per l'Inpdai che, a suo tempo, fece addirittura stilare un parere – *pro veritate* – dal professor Fantozzi, temendo una responsabilità degli amministratori (la risposta naturalmente fu facile, perché era stato stabilito dalla legge e, quindi, non c'è responsabilità).

L'altra minusvalenza, non in senso letterale, alla quale lei si riferiva, è quella tra il valore di mercato degli immobili e quello effettivamente realizzato con la vendita ed è determinata dagli sconti operati. Le valutazioni che abbiamo ricevuto sono in linea con i prezzi di mercato, ma – come lei sa – su quei prezzi si deve applicare il 30 più l'eventuale 15 per cento di sconto.

PRESIDENTE. Sapete se sarà applicato maggiormente lo sconto del 30 oppure quello del 45 per cento?

*FAMILIARI.* Si è partiti dal 45 per cento per tutti i soggetti esterni, ma ora si sta notando che vi sono numerose difficoltà. Penso che la percentuale globale si attesterà intorno al 40 per cento.

Proprio ieri mi sono trovato ad esaminare il caso di un magistrato (di cui ometto il nome), che ha un appartamento del valore di 4.300.000 al metro quadrato, per un valore complessivo di un miliardo: rispetto a tale cifra, con lo sconto del 30 per cento, arriverà a 700 milioni e, se poi riuscirà a godere anche dell'ulteriore 15 per cento, pagherà solo 550 milioni. Non c'è dubbio che si tratta di un affare, anche se la cifra iniziale è comunque molto elevata.

*SIMI.* Forse il Presidente si riferiva anche alla minusvalenza rispetto ai valori iscritti in bilancio.

*PRESIDENTE.* Sì, ho detto che vi sono due profili, uno dei quali è emerso da quanto abbiamo sottolineato poc'anzi: avete ceduto al fondo immobiliare alcuni immobili al prezzo iscritto in bilancio, 900 miliardi, se non ricordo male, mentre il valore di mercato era di 600 milioni. Pur comprendendone la ragione, vorrei che questo aspetto venisse sottolineato: trattandosi di immobili iscritti in bilancio al prezzo d'acquisto – magari effettuato 10 anni fa – salta agli occhi il fatto che allora vennero pagati più del loro valore.

*SIMI.* Il decennio 1985-1995 è quello più critico, per varie ragioni sulle quali non è il caso che mi soffermi, ma anche per l'andamento del mercato immobiliare che, in quegli anni, ha conosciuto una forte impennata.

Per il resto, per quanto riguarda l'Inpdap, in linea di massima, non vi sono problemi di minusvalenza rispetto agli importi iscritti in bilancio al prezzo d'acquisto; ve ne sono nel Fondo, perché in esso sono concentrati edifici non abitativi, adibiti ad usi diversi, acquistati però in quel periodo di tempo.

*PRESIDENTE.* Per il passaggio dallo straordinario all'ordinario ci sono difficoltà?

*SIMI.* Immagino che lei si riferisca alla riunione tenutasi presso l'Osservatorio. In realtà, sugli immobili destinati al piano straordinario è stata effettuata dall'*advisor* una *due diligence*; questo tipo di *due diligence* non è, però, utilizzabile nella dismissione ordinaria perché è fatta in funzione di vendite per grandi blocchi e, quindi, secondo una logica completamente diversa, che è quella dell'investimento e non quella dell'acquisto dell'immobile da parte del singolo conduttore. La verità è che gli atti compiuti dall'*advisor*, lo dico non per una rivendicazione da parte degli enti del proprio ruolo, non sono utilizzabili per vendere agli inquilini, perché sono stati realizzati con una logica ed una finalizzazione completamente diverse. È questo il nocciolo della questione e quindi noi dovremmo rifare molti atti. A questo proposito, c'è un problema che stiamo verificando con l'Osservatorio; si sono già tenute delle riunioni cui ha partecipato la dottoressa Santiapichi, che oggi è con noi ed eventualmente potrebbe rispondere più compiutamente sull'argomento. Tuttavia è certo che quell'istruttoria non è idonea per vendere in modo frazionato, è un'istruttoria adatta per una grande operazione immobiliare.

*PRESIDENTE.* Credo che vi sia un altro aspetto che bisogna calcolare ai fini delle vendite. Abbiamo parlato di sconti del 30 o del 45 per cento, ma, come è noto, le basi d'asta per le vendite straordinarie prevedono uno sconto del 50 per cento, per cui il ribasso rispetto al valore di

mercato comporta una caduta verticale per le vendite che si realizzeranno con la procedura straordinaria ed è proprio a questo riguardo che il professor Tamburini ci ha detto che, se lui fosse un inquilino, preferirebbe che la sua casa fosse venduta con la procedura straordinaria perché lo sconto sarebbe ancora maggiore. È una battuta, certo, ma è vero che la riduzione per lo straordinario arriva al 50 per cento.

*FAMILIARI.* Rispetto alla base d'asta per l'intero blocco; però è strano che lo dica Tamburini.

*PRESIDENTE.* A Tamburini abbiamo chiesto delle valutazioni obiettive: abbiamo chiesto a lui quello che abbiamo chiesto anche a voi, perché volevamo capire fino a che punto questa vendita fosse un cattivo affare.

*SIMI.* Signor Presidente, già in altre occasioni ho detto che per chi vende è un pessimo affare ed è sempre un ottimo affare per chi acquista. Un'operazione del genere, cioè una vendita straordinaria che prevede un 50 per cento di sconto sulla base d'asta, avrebbe avuto un senso se si fosse conclusa con grande celerità; visti i tempi con cui sta procedendo non riesco a vedere la convenienza di non farla rifluire nella dismissione ordinaria. Il vantaggio dell'operazione straordinaria è quello di vendere in blocco tutta la proprietà senza la complessità di una vendita frazionata che comporta le difficoltà e le minute questioni che il Presidente ha così bene descritto e che noi affrontiamo ogni giorno.

*FAMILIARI.* Il Presidente ricorderà che nel convegno a Firenze ho rilevato che il piano straordinario doveva servire ad incassare 3.000 miliardi per entrare in Europa e, con una battuta, ho detto che se fosse stato per quei soldi saremmo entrati in Africa.

Come dice il direttore Simi, questa operazione avrebbe ancora un senso se dovessimo vendere in blocco per incassare ancora 3.000 miliardi. Ma, a questo punto, ritengo necessario che tutti riconsiderino l'opportunità di proseguire con questo piano straordinario, non essendoci più i presupposti della straordinarietà. La legge finanziaria per quest'anno ha previsto la restituzione di soldi alle famiglie, per cui mi sembra evidente che non ci siano più le ragioni che stavano alla base di questo piano straordinario che penalizza il patrimonio degli enti. Ritengo anche che, se la Corte dei conti volesse intervenire, ce ne sarebbero tutti i presupposti, perché manca la condizione iniziale, cioè la straordinarietà e l'urgenza di realizzare il piano straordinario, in quanto i 3.000 miliardi ormai non servono più.

*PRESIDENTE.* Per cercare invano una giustificazione a tutto questo, vi chiedo: a parte i nomi che circolano e che non ci interessano, gli inquilini che dovrebbero acquistare questi appartamenti sono povera gente oppure persone che stanno bene?

*FAMILIARI.* Gli enti avevano due vincoli: il 50 per cento degli appartamenti dovevano essere riservati agli sfrattati e ancora è così; poi c'è una riserva per i dipendenti pubblici trasferiti, in particolare le Forze dell'ordine, per cui ciò che resta da affittare agli altri cittadini è una quota irrisoria. Pertanto, la maggior parte dei nostri inquilini sono dipendenti pubblici appartenenti alle forze dell'ordine, quindi con un reddito non elevato, tant'è vero che hanno difficoltà ad ottenere i mutui. La frazione ad alto reddito è minima e riguarda pochi stabili in posizione centrale e non certo la maggior parte degli immobili.

Vorrei ricordare un elemento, che forse può essere utile per una riflessione successiva. In tutti i Paesi europei esiste la possibilità di riscattare l'alloggio di proprietà pubblica e lo si fa con un criterio semplicissimo: lo sconto secco del 30 per cento sul prezzo di mercato, ma è necessaria una certa «anzianità» come inquilino. In questa partita, nessuno ha pensato di inserire una norma sul periodo minimo di permanenza per poter effettuare l'acquisto, per cui – paradossalmente – gli appartamenti che abbiamo ieri dato in affitto oggi potrebbero essere acquistati.

*PRESIDENTE.* C'è il divieto di dare in affitto gli appartamenti dal momento in cui è iniziata la procedura di vendita.

*FAMILIARI.* Non è un vero divieto, è un suggerimento; però vi è un altro aspetto del problema. Noi abbiamo escluso dall'affitto gli appartamenti in vendita, ma se il piano dovesse durare quattro o cinque anni come possiamo tenere sfitti gli appartamenti per tutto questo periodo? In questo caso ci sarebbe un danno di altro tipo. Per risolvere questo problema bastava stabilire che era possibile acquistare l'appartamento dopo un certo numero di anni che lo si era occupato come inquilino, ripeto una norma prevista in tutti gli ordinamenti salvo che nel nostro.

*PRESIDENTE.* Dichiaro conclusa l'audizione. Ringrazio il presidente Familiari per la sua disponibilità, come ringrazio tutti coloro che sono stati ascoltati dalla nostra Commissione nel corso di questa lunga fase di audizioni che ha affiancato la complessa procedura di dismissioni immobiliari.

*I lavori terminano alle ore 15,15.*

