

**COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO**

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

—————

AUDIZIONE DEL COORDINATORE DELL'OSSERVATORIO SUL  
PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PREVIDENZIALI,  
PROFESSOR GUALTIERO TAMBURINI, SULLO STATO DELLA  
PROCEDURA DI DISMISSIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DEGLI ENTI PUBBLICI DI PREVIDENZA

81° Resoconto stenografico

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 31 GENNAIO 2001

—————

**Presidenza del Presidente senatore Michele DE LUCA**

—————

**INDICE****Audizione del Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, professor Gualtiero Tamburini, sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

DE LUCA Michele ( <i>DSU</i> ), <i>Presidente</i> . . . . .	Pag. 3, 8, 9 e <i>passim</i>	<i>TAMBURINI</i> ( <i>Coordinatore osservatorio</i> ) . . .	Pag. 4, 10 12 e <i>passim</i>
MICHIELON ( <i>LNP</i> ) . . . . .	8, 15		
ARACU ( <i>FI</i> ) . . . . .	8, 17		

*Interviene il professor Gualtiero Tamburini, Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, accompagnato dalla dottoressa Maria Raffaella Scoppetta e dal dottor Gustavo Ferraro.*

*..... omissis .....*

#### *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 Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, professor Gualtiero Tamburini, sullo stato della procedura di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti pubblici di previdenza**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del professor Gualtiero Tamburini, Coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali.

La Commissione conclude oggi, con l'audizione del professor Tamburini, coordinatore dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti di previdenza, la verifica dello stato delle dismissioni immobiliari, particolarmente mirata a un confronto tra le previsioni di entrata e l'effettivo introito realizzato al 31 dicembre 2000.

Dalle audizioni dei presidenti degli enti è risultato che gli enti stessi - mi riferisco all'Inps, all'Inpdai, all'Inail e all'Inpdap - hanno registrato un incasso complessivo che non raggiunge i 500 miliardi, dunque una cifra molto inferiore ai 3.000 miliardi previsti dalla legge finanziaria per il 2000, per quanto riguarda il programma ordinario di vendite, e ancor più lontana dalle stime dell'Osservatorio illustrate alla Commissione nell'audizione del 20 luglio 2000. Ricordo infatti che in quell'occasione alla Commissione risultò come dai programmi di vendita, riguardanti complessivamente un patrimonio pari a 11.560 miliardi di valore catastale, potesse essere realizzato un incasso attorno ai 4.000-5.000 miliardi secondo una previsione definita ragionevole dall'Osservatorio.

La Commissione inoltre, con nota del 20 dicembre 2000, ha sollecitato agli enti pubblici di previdenza informazioni sui ritardi, da più parti segnalati, della procedura di vendita delle unità immobiliari ad uso resi-

denziale, originariamente comprese 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.

Al riguardo la Commissione intende conoscere l'avviso dell'Osservatorio sul passaggio agli enti degli immobili stralciati dal piano straordinario, quali ostacoli di natura operativa e procedurale si siano registrati e come siano stati sistemati, in tale contesto, i rapporti con l'*advisor* originariamente previsto dal programma straordinario.

Invito pertanto il professor Tamburini a riferire su tali temi alla Commissione, non trascurando di esprimere anche una valutazione complessiva sulla convenienza dell'operazione di dismissioni alla luce della situazione che si è attualmente determinata. Oltretutto, nell'ultima audizione, è stato ribadito un dato inquietante: risulta, infatti, che alcuni immobili hanno un valore di mercato inferiore fino al 30 per cento rispetto al valore di acquisto.

Si ribadisce quindi la preoccupante constatazione che le unità immobiliari, fin dal momento dell'acquisto, non hanno rappresentato un buon affare per gli enti previdenziali e sarebbe pertanto opportuno procedere al più presto alla loro dismissione.

Do ora la parola al professor Tamburini perché riferisca alla Commissione le sue valutazioni in merito.

*TAMBURINI.* Ringrazio innanzitutto la Presidenza della Commissione che ha offerto all'Osservatorio la possibilità di fornire una serie di delucidazioni e di informazioni sullo stato di attuazione dei diversi programmi di dismissione in corso presso gli enti previdenziali.

Preannuncio che lascerò agli atti della Commissione una relazione che fornisce i dati aggiornati sullo stato di attuazione delle dismissioni e cercherò brevemente di sintetizzare i suoi contenuti, in particolare cercando di rispondere ai quesiti che il Presidente ha posto nella sua introduzione.

Fino al 31 dicembre 2000, data alla quale si sono fermate la nostra analisi e le indicazioni pervenuteci dagli enti, gli incassi realizzati nell'ambito del programma ordinario di cessione, che al momento riguarda circa 36.000 delle 95.000 abitazioni di proprietà degli enti previdenziali pubblici, erano di poco superiori ai 400 miliardi di lire. Nel frattempo il dato si è modificato; siamo ormai alla fine di gennaio e stanno quindi affluendo ulteriori incassi.

La previsione formulata nella seconda metà dell'anno scorso, che non troppo ragionevolmente avevamo valutato ragionevole – perdonate il gioco di parole – si basava sulle informazioni trasmesse dagli enti all'Osservatorio il quale poi, su tale base, ha elaborato i dati relativi all'andamento delle vendite.

In particolare, la ragionevolezza di quella valutazione dipendeva dal fatto che, a quella data, le proposte di acquisto erano in gran parte pervenute agli inquilini e gli enti, quindi, hanno potuto assicurare una propen-

sione all'acquisto molto alta, propensione che solo gli enti sono in grado di verificare direttamente, perché sono loro a ricevere le risposte dagli inquilini; infine, gli enti stessi avevano formulato la previsione che, nei mesi che mancavano alla fine dell'anno, buona parte delle vendite relative alle proposte di acquisto già inviate sarebbe stata realizzata.

Si sono verificati ritardi, rispetto alle previsioni, dovuti a numerosi fattori che i presidenti degli enti hanno già illustrato alla Commissione. Innanzitutto, si registrano difficoltà nella erogazione dei mutui, previsti per legge, da parte degli istituti di credito i quali non nutrono un'adeguata fiducia negli inquilini in merito alla possibilità di rimborso dei prestiti erogati. Oltre a questa, esistono poi ulteriori problematiche relative alla complessità organizzativa della costituzione delle cooperative e nella formulazione delle proposte da parte delle cooperative stesse. Problemi esistono poi in merito alla predisposizione della documentazione per dare luogo ai rogiti.

Si tratta quindi di una macchina molto complessa. Probabilmente, una serie di attriti ha determinato una partenza lenta del processo che mi sembra però ormai avviato. Infatti, fino a oggi, dovrebbero essere stati acquisiti più di 500 miliardi - circa 400 fino al 31 dicembre - e ciò dimostra che si tratta di una procedura ormai decisamente attivata.

È quindi possibile che la previsione formulata nuovamente dagli enti sugli incassi, per la parte ordinaria, attesi per il primo semestre del 2001, che è di circa 3.000 miliardi, possa effettivamente realizzarsi. Infatti, alcuni attriti sono stati ormai superati e le condizioni di accesso degli inquilini all'acquisto mi sembrano reali.

Osservo, tra l'altro, che tali proposte di acquisto agli inquilini fanno riferimento soltanto agli immobili non di pregio e, rispetto ai dati di cui disponiamo, il valore medio d'incasso delle abitazioni fino ad ora vendute è di poco superiore ai 190 milioni l'una. Sottolineo che considero tale valore in linea con i valori di mercato.

Inoltre, faccio presente che, rispetto ad altre, la procedura di dismissioni in corso determina, da parte degli enti, una iperattività in un settore in cui in passato non hanno dato grande dimostrazione di efficienza ed è stato questo il motivo per cui è stata varata la normativa sulle dismissioni. È quindi contraddittorio pretendere che gli enti, che sotto il profilo immobiliare non hanno dimostrato grande capacità gestionale e grande efficienza, possano poi avviare rapidamente un processo di dismissione. Probabilmente uno degli inconvenienti del meccanismo messo in moto è legato a questo aspetto.

Dalla vendita di ogni abitazione non di pregio, gli enti realizzano dunque, mediamente, 191 milioni. Le dismissioni avvenute in altri settori (ad esempio per gli immobili dell'ex Istituto case popolari o dei comuni), hanno comportato cifre meno importanti, nel senso che il valore medio in quei casi si aggirava intorno ai 40 milioni per abitazione. Si tratta di un processo di dismissione iniziato nel 1992 che ha dato luogo, su 500 mila abitazioni offerte, all'effettiva vendita di meno di 20 mila alloggi. Nel caso degli enti previdenziali abbiamo realizzato più di 2000 fra rogiti

e compromessi su 36.000 abitazioni di valore ben più alto. Si tratta della prima grande operazione di privatizzazione immobiliare che credo non poteva non scontare le complessità strutturalmente proprie di questo settore.

Per quanto riguarda il programma straordinario, vi è stato un ritardo imponente se pensiamo che è stato varato con la normativa del 1997 e solo oggi (è appena stato firmato il decreto) sono state decise le prime due aste che si svolgeranno il 13 e il 23 marzo per 72 immobili e un valore complessivo superiore ai 1.000 miliardi di lire. Si tratta di immobili che andranno all'asta con offerta segreta in busta chiusa. È la prima *tranche* di un complesso che riguarda circa 400 immobili. Con il decreto del 27 settembre scorso, la parte residenziale del programma straordinario è stata stralciata e restituita, con procedure proprie del programma ordinario, ma come *tranche* separata del programma straordinario, nella disponibilità degli enti. Allora, il programma straordinario è stato finalmente avviato nella sua fase conclusiva perché da oggi sappiamo quando si svolgeranno le prime aste. Riteniamo molto importante monitorare i risultati di queste due prime aste. Concordo con quanto è stato detto dai presidenti degli enti: in alcuni casi i valori posti a base d'asta sono inferiori a quelli di bilancio o di acquisto. È anche vero che mediamente il valore di base d'asta è comunque in linea con i valori di bilancio o addirittura superiore. Ed è anche vero che i valori di base d'asta sono stati determinati tenendo conto della redditività di questi immobili che non è in linea con quella del mercato. Ciò determina valori di base d'asta mediamente al di sotto di quelli del mercato immobiliare ad alta redditività. Il motivo per cui i valori da cui si parte, quindi, sono contenuti, è legato al fatto che la redditività di questi immobili è molto contenuta. I dati a disposizione dimostrano che il rendimento di questo patrimonio tende allo zero e a volte è addirittura negativo. C'era dunque il problema di immettere sul mercato immobili che offrirono una redditività attuale bassa e potenziale più elevata e di preparare un progetto di vendita nel modo migliore. Occorreva anche una operazione di *marketing* per attirare l'interesse degli operatori, soprattutto stranieri. Sarà il mercato a dirci quale sarà il valore effettivo. Naturalmente noi speriamo vi possa essere una competizione in queste aste e speriamo in numerosi offerenti per la vendita di ciascun immobile per ottenere rialzi di prezzo. Si parte da un valore che può essere incrementato, se il valore degli immobili sarà giudicato tale da giustificare apprezzamenti rispetto al valore di partenza. Nei casi in cui siamo drammaticamente sotto il valore di bilancio o a volte drammaticamente sotto il valore di acquisto, evidentemente, il problema sta nella scarsa redditività attuale e potenziale, in funzione dello stato di manutenzione e delle modalità di utilizzo, per cui il valore di base d'asta deve essere al di sotto di quei parametri. Del resto, il processo di definizione dei prezzi di base d'asta è stato molto attento e ad esso ha autorevolmente partecipato una commissione composta dai massimi esponenti degli uffici tecnici erariali che hanno analizzato la correttezza della procedura di valutazione indicata nei decreti dei Ministri vigilanti. In base a queste indicazioni, vagliate dall'Osservatorio, si è pervenuti alla definizione dei valori.

Secondo la mia valutazione, la validità di questi programmi di dimissione, da quando furono varati, resta tuttora ampia, nel senso che, per quel che riguarda la parte ordinaria, il programma prevede l'alienazione a prezzi di mercato. La normativa recepisce riduzioni che discendono da prassi di mercato e riteniamo che le vendite siano fatte a valore di mercato effettivo per la parte residenziale. Per le abitazioni di pregio, non è ancora iniziata la fase di immissione sul mercato. Credo vi sia una difficoltà nel meccanismo che il legislatore ha approntato per stabilire il prezzo di offerta degli immobili residenziali di pregio, e sta nel fatto che la norma stabilisce che le unità immobiliari residenziali di pregio devono essere vendute al prezzo di mercato di abitazioni libere, mentre in realtà sono occupate: il mercato tende a determinare un prezzo più basso per le abitazioni occupate e questo creerà qualche difficoltà quando queste abitazioni saranno immesse sul mercato, perché sarà chiesto il prezzo delle abitazioni libere, nel senso che, in caso di mancata opzione, verranno messe all'asta come fossero libere e non occupate. C'è un altro problema da valutare e di cui farsi carico nei casi in cui, secondo il meccanismo di determinazione del prezzo, può esservi poca differenza fra il valore di una abitazione rientrante nella categoria di immobile di pregio e il valore di una abitazione considerata non di pregio. Se la soglia tra pregio e non pregio è il valore di 100, quando una abitazione ha un valore di pochissimo superiore a 100 viene offerta all'inquilino al valore pieno, mentre se il valore è poco inferiore a 100, viene offerta all'inquilino con la decurtazione del 30 per cento. Questo meccanismo determinerà difficoltà pratiche nella determinazione del valore delle abitazioni di pregio.

Per quanto riguarda l'economicità della vendita, a nostro avviso, l'alienazione ordinaria degli immobili ad uso residenziale avviene, quindi, sulla base dei prezzi di mercato e secondo criteri omogenei di valutazione che l'Osservatorio ha indicato agli enti i quali, poi, li hanno applicati attraverso strutture diverse. Questo però non determina, come conseguenza, una diversificazione nel risultato finale; infatti, adottando la stessa procedura di valutazione, un ente che si avvale della commissione di congruità interna e un ente che si avvale di un tecnico esterno arrivano comunque alla stessa conclusione, perché la procedura li induce a valutare nello stesso modo il valore commerciale di mercato di quell'abitazione. A tale valore si vanno poi ad applicare le diverse riduzioni di prezzo per riportarlo ai valori effettivi che il mercato presenta per le abitazioni occupate.

Per quanto riguarda il programma straordinario, ricordo che esso è nato per dare una risposta ad una esigenza immediata sollevata nel 1997. Non entro nel merito del problema relativo all'attualità di quella esigenza che mi sembra fosse legata ad una questione di equilibrio dei conti pubblici, posso però affermare che quella procedura di alienazione competitiva, con offerta sul mercato al maggiore offerente, mantiene intatta la sua validità, sia che fosse stata effettuata allora, sia che venga effettuata oggi. Tra l'altro, attualmente, un elemento a favore è rappresentato dalla fase di espansione che sta vivendo il mercato immobiliare e sembra che

esista un interesse abbastanza forte da parte degli investitori per il mercato italiano.

Ricordo poi che questa operazione di dismissione di cespiti coinvolge anche il mercato degli investitori internazionali, essendo già stata annunciata sulla piazza finanziaria di Londra nell'ambito del *road show* promosso dall'*advisor*. Sarebbe quindi negativo per l'immagine delle procedure di dismissioni in genere, e per questa in particolare, non procedere più alla sua realizzazione una volta annunciata.

PRESIDENTE. Se i colleghi intendono porre domande al professor Tamburini li invito ad intervenire.

MICHIELON. Ringrazio innanzitutto il professor Tamburini per l'esposizione sintetica ma estremamente chiara. Vorrei però ricevere alcune delucidazioni.

Per il 31 dicembre 2000 si prevedeva di ottenere un incasso di 3.000 miliardi, ma in realtà l'incasso registrato è di poco superiore ai 400 miliardi. Dalla esposizione del professor Tamburini si rileva quindi un ritardo di sei mesi rispetto alle previsioni. Ho alcune riserve in merito alla possibilità che su questo punto si possano ottenere risultati positivi.

Inoltre, vorrei conoscere il suo grado di fiducia nell'operazione e sapere quanti immobili si prevede di vendere nell'intero anno 2001. Questo potrebbe essere uno degli aspetti nodali della questione. Nella zona di Treviso, ad esempio, non si riscontrano grandi problemi; agli inquilini che prima non pagavano è stato fatto un ennesimo regalo con il condono ed ora si sta cercando di giungere ad un accordo sulla vendita prevedendo anche la possibilità di rateizzazione. Ho però l'impressione che questo sia un modo per prendere tempo. Vorrei quindi dei chiarimenti in merito alla situazione per capire se effettivamente alcuni immobili dei 95.000 messi in vendita rimarranno invenduti.

Infine, vorrei sapere come sia possibile superare le difficoltà rappresentate dagli istituti di credito che non hanno fiducia nell'inquilino disponibile all'acquisto. Le banche, infatti, concedono prestiti ed erogano mutui più facilmente per immobili di un certo valore sui quali le garanzie sono maggiori. In questo caso, invece, il valore degli immobili posti in vendita è ridotto.

Come valuta l'Osservatorio un ostacolo di questo tipo? Non vorrei che gli istituti di previdenza concedessero prestiti agli inquilini per acquistare direttamente l'immobile. Sembra infatti che il problema non sussista per il 2001; pertanto, vorrei sapere in che modo gli enti di previdenza hanno superato le retrosie degli istituti di credito.

ARACU. Nelle audizioni svolte abbiamo ascoltato i rappresentanti dei vari enti ed uno in particolare, quello dell'Inail, ha dichiarato alquanto esplicitamente di non ritenere conveniente per l'ente l'operazione di dismissione, considerato anche che nel *trend* negativo generale della politica immobiliare degli istituti di previdenza l'Inail ha registrato un andamento



positivo. In poche parole, nella vicenda si è troppo generalizzato. È quindi necessario dare spiegazioni in merito alla politica generale applicata sul territorio nazionale.

Inoltre, l'Osservatorio gestisce direttamente la vendita di tutti gli immobili di pregio i quali, a volte, hanno un'importanza anche logistica. Faccio l'esempio del famoso Palazzo Wedekind, oggi sede del giornale «Il Tempo», sul quale c'è un interesse all'acquisto da parte dell'Inpdap, ma anche la Camera dei deputati potrebbe intervenire. Nel caso specifico sarebbe interessante osservare anche il comportamento della Corte dei conti in una trattativa diretta.

Ritenete opportuno che nell'operazione di vendita questi immobili di pregio siano messi all'asta al miglior offerente, senza fare distinzioni tra enti, pubblici, privati o a capitale straniero?

PRESIDENTE. Vorrei porre alcune domande sotto il profilo della rapidità della procedura e degli esiti.

In merito al problema dei ritardi, si potrebbe osservare che la complessità della procedura esisteva già in partenza e probabilmente è stata sbagliata la previsione da parte degli enti. Ad ogni modo, lei ritiene che il processo ormai avviato debba continuare, pertanto accogliamo questa visione ottimistica della situazione.

Vorrei poi soffermarmi sul problema del risultato delle vendite. Tra le vendite programmate e quelle attuate si realizza un ricavo medio di 190 milioni per ogni abitazione, in linea con le valutazioni del mercato. Gli immobili degli enti previdenziali, come risulta dalla mappa redatta dallo stesso Osservatorio, hanno connotazioni medie migliori rispetto a quelle degli immobili in affitto. Ad esempio, è noto che gli immobili degli enti previdenziali hanno in media tre stanze, sono collocati in posizione centrale e, quindi, presentano connotazioni che li rendono migliori rispetto ad altri. La differenza è ancora più rilevante se il confronto avviene con le unità immobiliari di edilizia popolare il cui processo di dismissione è stato realizzato con maggiore lentezza.

Cosa significa, quindi, essere in linea con il mercato, considerate le peculiarità anche dimensionali degli immobili degli enti previdenziali?

C'è poi il problema del rapporto tra il prezzo di acquisto e il prezzo di mercato. In che misura questo problema riguarda gli enti previdenziali? Quanta parte del patrimonio previdenziale presenta l'anomalia di un prezzo attuale di mercato più basso del prezzo di acquisto? Ci è stata indicata una ragione di fondo di questa situazione: l'andamento del mercato negli anni Ottanta. Non mi sembra però una risposta soddisfacente, anche perché hanno influito ragioni diverse. All'abbattimento del prezzo del 30 per cento, stabilito in linea con i prezzi degli immobili occupati, si è aggiunto un ulteriore sconto del 15 per cento per la vendita collettiva. Per quanto riguarda la vendita straordinaria, sembra poi che il valore di base d'asta sia addirittura inferiore del 50 per cento rispetto al prezzo di mercato. Mi pare di ricordare che lei, valutando la convenienza degli acquisti, aveva prospettato che la vendita all'asta sarebbe stata più conve-

niente per gli inquilini in quanto, in base al mercato e al meccanismo di vendita, potevano usufruire di questa ulteriore riduzione. Se tutto ciò è vero, il problema diventa complicato ove non si abbia la certezza che vi siano acquirenti o persone disposte ad alzare il prezzo di base d'asta. Certamente una valutazione sarà stata fatta su quanti degli immobili messi all'asta saranno appetibili per il mercato, perché se tutto resterà fermo al 50 per cento, si otterrebbe il risultato peggiore da immaginare.

Infine, un'altra singolare previsione per riduzione del prezzo è rappresentata dal conferimento al fondo immobiliare Alpha. Se ho ben compreso, questi immobili sono una specie di laboratorio: vi sono immobili acquistati per 900 miliardi, hanno un prezzo di mercato di 600 miliardi e vengono conferiti al Fondo immobiliare se si riesce a realizzare almeno una somma ridotta del 30 per cento del valore di mercato. Mi domando se questa riduzione ulteriore del 30 per cento, non avendo radici in nessuna previsione o imposizione esterna, sia una giusta scelta dell'ente, una previsione che risponde a regole di mercato, oppure sia arbitraria. Quali sono le ragioni di questo conferimento al fondo immobiliare? Non è infatti cosa da poco, nel senso che non ci troviamo di fronte ad una vendita fatta agli inquilini, che giustifica l'abbattimento e rientra nelle regole di mercato. Inoltre, gli immobili conferiti al fondo Alpha non hanno le caratteristiche residenziali generali. Vi sono dunque alcuni aspetti da chiarire che riguardano la riduzione del prezzo, gli acquisti a prezzi troppo elevati, aspetti che rendono difficile una rappresentazione precisa della situazione. Sono quindi d'accordo sul fatto che la vendita debba avvenire al più presto: è una cosa necessaria, però vorremmo fosse chiarito che è un'operazione necessaria, ma, in qualche maniera, al ribasso perché ci sono tanti elementi che ci inducono a ritenere così. Sarei comunque lieto di essere convinto del contrario.

*TAMBURINI.* Rispetto al quesito sul numero degli immobili che probabilmente non saranno venduti, voglio ricordare che nel programma ordinario sono incluse 36.000 abitazioni. La vendita delle altre abitazioni potrà essere programmata in un momento successivo. Rispetto ai primi, francamente non saprei stimare la percentuale di invenduto, perché, per farlo, è necessario ricorrere ai dati relativi alle prime alienazioni e uno dei compiti fondamentali dell'Osservatorio è proprio quello del monitoraggio. Stiamo attendendo che gli enti ci forniscano i dati relativi alle prime 2000 abitazioni, un campione molto piccolo che potrebbe non essere rappresentativo perché, trattandosi delle prime, sono le abitazioni che si vendono più facilmente. La mia impressione è che resterà una quota sensibile di invenduto, perché la quota di venduto in blocco sconta tali e tante difficoltà che non potrà esaurire le vendite, anzi credo che rimarrà piuttosto limitata. Secondo gli scarsi dati disponibili con riferimento al resto del mercato, nelle operazioni di frazionamento (cioè quelle nelle quali immobilizzatori aggressivi acquistano uno stabile e cercano di vendere agli inquilini) la parte invenduta, quando le cose vanno bene, varia intorno al 30 per cento. Si tratta inoltre di vendite fatte da tecnici specializzati che hanno

una varietà di strumenti molto più ampia di quelli degli enti previdenziali. Poiché buona parte di queste 36.000 abitazioni darà luogo ad invenduto, c'è, quindi, il problema di cosa fare di queste abitazioni. Il decreto legislativo n. 104 ha tentato di dare come risposta quella di offrire l'invenduto ai fondi immobiliari. Stiamo studiando la possibilità di far operare i fondi immobiliari sull'invenduto, tenendo conto della possibilità di cedere a questi fondi gli appartamenti a prezzi convenienti. Bisogna aggiungere che parliamo di questioni molto innovative, nel senso che oggi non vi sono fondi immobiliari che operano sul residenziale e soprattutto non abbiamo fondi che operano sul frazionato, come avverrà dopo il processo di aggregazione dell'invenduto che sarà sparso qui e là. Crediamo però che vi siano margini per gli interessi dei fondi e, se si riuscisse a creare una convenienza per acquistare, da parte dei fondi, l'invenduto, probabilmente potremmo ottenere risultati interessanti, cioè potremmo avere un soggetto che gestisce bene il patrimonio, perché il fondo è una società immobiliare specializzata che ha il compito di gestire e produrre reddito, di far fruttare, di fare bene le manutenzioni e di immettere sul mercato al prezzo più alto conseguibile gli immobili che nel tempo si libereranno. Quindi lo strumento del fondo in linea teorica è utilizzabile. Devo dire che, in occasione di seminari di studio, nei quali ho avuto modo di incontrare rappresentanti delle sei società di gestione di fondi immobiliari operanti in Italia, da parte di alcuni di loro vi è stata una dimostrazione di interesse alla possibilità di entrare in questo settore. Si tratterà di accompagnare queste strutture nel momento in cui dovremo farci carico della gestione di questo patrimonio.

Tra l'altro, per la determinazione del patrimonio invenduto si deve anche considerare la difficoltà che gli enti incontrano nella gestione di interi edifici, gestione che si presenta molto più semplice rispetto a quella dei condomini. Diventerà quindi assolutamente necessario individuare uno strumento adeguato per trasferire la proprietà, la titolarità dagli enti a un soggetto terzo, come potrebbero esserlo i fondi immobiliari.

Il decreto legislativo n. 104, a questo proposito, stabilisce che il patrimonio invenduto deve essere prima offerto ai fondi immobiliari, ma, se non si creano le condizioni, difficilmente i fondi immobiliari da soli risponderanno a tale richiesta; successivamente, trascorso un triennio, in mancanza di una risposta positiva da parte dei fondi immobiliari, le unità immobiliari risultate invendute verranno messe all'asta.

È evidente che i costi durante il triennio saranno molto alti e non si sa se le aste si faranno mai; quindi, probabilmente bisognerà seguire con attenzione l'ipotesi di attribuire ai fondi immobiliari le unità residenziali che si sono rese libere.

**PRESIDENTE.** Tra i fondi immobiliari possibilmente interessati all'acquisto del patrimonio invenduto potrebbero esserci fondi immobiliari già costituiti o da costituire ad iniziativa degli enti stessi?

*TAMBURINI.* A tal proposito, mi collego alla domanda che lei mi ha posto precedentemente in merito al conferimento al fondo immobiliare. Il fondo immobiliare al quale lei alludeva è il fondo Alpha, costituito dalla società di gestione FIMIT Spa i cui azionisti sono Mediocredito centrale, da un lato, e Inpdap, dall'altro. Inoltre, negli indirizzi dettati a suo tempo, quando fu costituita questa società di gestione, era stato indicato che nell'azionariato di tale società sarebbero potuti entrare anche gli altri enti previdenziali. Pertanto, il fondo Alpha potrebbe diventare la società di gestione dei fondi immobiliari degli enti previdenziali e, quindi, costituire fondi con gli immobili residenziali frazionati o fondi di altro tipo, come quello cui lei, signor Presidente, ha accennato e in merito al quale l'apporto dei 26 immobili sui 39 selezionati in un primo momento dall'Inpdap è stato molto recente. L'Osservatorio non dispone di dati che consentano di svolgere un'analisi sul valore effettivo dell'apporto.

Da un punto di vista teorico e dalla lettura dei dati consegnati dall'Inpdap, in occasione dell'audizione svolta, risulta che l'apporto al fondo immobiliare deve avvenire con le stesse caratteristiche di definizione del valore che sono state considerate per stabilire il valore per le basi d'asta; deve essere cioè un valore tale per cui il rendimento attuale sia adeguato rispetto alla creazione di un'appetibilità per i sottoscrittori delle quote. Dobbiamo infatti tenere presente che le quote di quel fondo immobiliare dovranno essere collocate sul mercato e, quindi, dovranno essere individuati i risparmiatori o i soggetti istituzionali che acquisteranno quelle quote, perché rendano in modo adeguato rispetto agli strumenti finanziari alternativi.

Nella nota dell'Inpdap ho letto che il rendimento di conferimento sarebbe pari al 6 per cento, che non mi sembra una percentuale particolarmente elevata. Ritengo quindi che questo conferimento sia avvenuto a buone condizioni per l'ente.

**PRESIDENTE.** A quanto ammonta mediamente il rendimento delle quote?

*TAMBURINI.* Il rendimento che i fondi italiani promettono ai sottoscrittori è più basso, ma netto, e il rendimento al quale si fanno gli investimenti finanziari di solito è più alto.

Tenuto conto della natura pubblica del fondo, ritengo che questo 6 per cento abbia una sua logica rispetto alle grandezze del mercato. Sarà poi ancora una volta il mercato a dare l'*imprimatur* positivo o negativo a questa operazione; infatti, se le quote verranno collocate, magari rapidamente, scopriremo che forse avrebbero potuto essere collocate a un prezzo superiore; in caso contrario, se ci saranno difficoltà nella loro collocazione significherà che il rendimento al quale sono state offerte è stato troppo basso.

Per quanto riguarda la questione dei prestiti agli inquilini da parte degli istituti di credito, ritengo che ci sia una miopia di fondo del sistema creditizio nazionale nel fornire una risposta a questo tipo di esigenza e

tale miopia, come tutte, dipende dalla diversa abitudine che si ha nella prassi, nell'attività quotidiana, nel vedere gli affari con i quali ci si confronta.

L'attività tipica delle banche nel settore residenziale è quella di concedere prestiti per singole abitazioni. Generalmente un singolo soggetto si presenta alla banca per chiedere un prestito al fine di acquistare un'abitazione. I costi dell'istruttoria sono molto alti ed esistono difficoltà nella valutazione dell'immobile. In questo caso invece si presentano economie di scala che, a mio avviso, gli istituti non hanno considerato in modo adeguato e possono anche esistere formule di garanzia che prescindono dalla classica ipoteca e possono ridurre ulteriormente i costi.

Si dice che il valore degli immobili è molto più alto di quanto non siano pagati; di contro, le banche confortano la tesi di coloro che sostengono che i prezzi sono di mercato. Se i prezzi però sono almeno quelli di mercato, è possibile per gli istituti di credito avere tutte le garanzie che vogliono.

Per far capire questo alle banche abbiamo organizzato tavoli di confronto e di discussione che prima sono serviti a definire i parametri per l'individuazione degli istituti e oggi sono finalizzati a smussare tutte queste «spigolosità».

Naturalmente il lavoro è ancora lungo e molto impegnativo. Si parla sempre di innovazioni. Nel mercato normale, nell'ambito di mutui e vendite tradizionali, ognuno sa fare il proprio mestiere ma l'operazione al nostro esame presenta caratteri innovativi tali che, insieme, rendono la situazione più complessa.

**PRESIDENTE.** Probabilmente il numero delle banche ammesse a questa operazione potrebbe essere esteso. Qualcuno, infatti, ha affermato che le banche disponibili sono poche e questo ovviamente ha ristretto il mercato di offerta dei mutui.

**TAMBURINI.** Sì, infatti le banche che hanno risposto dicendo di essere interessate sono poche. L'informazione data al sistema bancario è stata la più ampia e le banche non possono sostenere di non aver avuto notizie su questa operazione, perché abbiamo interessato l'ABI, l'associazione delle banche straniere operanti in Italia, abbiamo pubblicato i bandi di selezione degli istituti, abbiamo organizzato seminari e dibattiti. Nulla quindi è avvenuto nelle segrete stanze di qualche istituto.

**PRESIDENTE.** L'informazione è stata estesa anche all'estero?

**TAMBURINI.** Sì. Però, si tratta di operazioni che hanno bisogno di essere fecondate, bisogna creare il consenso, la comprensione, bisogna spiegare e tutto ciò non si può fare in poco tempo.

Per quanto riguarda la questione della gestione del patrimonio di pregio da parte dell'Osservatorio (è stato fatto l'esempio di Palazzo Wedekind), non per mettere le mani avanti, ma voglio ricordare che l'Osserva-

torio non gestisce assolutamente nulla e forse uno dei problemi è proprio la mancanza di responsabilità diretta nella gestione. Voglio fare un inciso su questo tema. Il mercato immobiliare italiano sta attraversando una fase di grandissima trasformazione, al di là delle privatizzazioni. Il mondo immobiliare sta cambiando, Internet è entrato nell'intermediazione e c'è una ricomposizione degli assetti del sistema industriale, dei servizi immobiliari e della concorrenza. Si tratta di un mercato in grande trasformazione. Inoltre, negli ultimi anni, e soprattutto negli ultimi mesi, grandi società come Telecom, Enel, Fiat, per valorizzare il proprio patrimonio immobiliare, hanno utilizzato e realizzato un grandissimo numero di operazioni di *spin off*, con la costituzione di società immobiliari in capo alle quali hanno raggruppato il patrimonio immobiliare. Ad esempio Enel insieme ad un *partner* tedesco ha costituito una società immobiliare alla quale è stata affidata una parte cospicua del patrimonio e questa società ha il compito di valorizzarlo, venderlo, costituire fondi e così via. A suo tempo anche Unim fu un esempio di *spin off*: l'Ina, per valorizzare i propri immobili, creò Unim e il valore delle sue azioni, grazie a questo strumento, si moltiplicò. Osserviamo allora che i grandi operatori nel settore dei servizi finanziari e della produzione industriale hanno operato attraverso operazioni di *spin off* e forse questa potrebbe essere una strada utile anche per gli enti previdenziali. So che oggi la normativa degli enti prevede un modello molto diverso, molto spesso le attività che valgono per il settore privato non possono valere direttamente e immediatamente per il settore pubblico, però nel settore privato oggi questa è la tendenza. L'Osservatorio ha dei compiti di monitoraggio, di coordinamento, di indirizzo nell'ambito di una normativa complessiva molto articolata e intricata, secondo la quale la responsabilità diretta delle alienazioni rimane in capo agli enti o ai Ministri vigilanti, come nel caso del programma straordinario che per l'alienazione prevede procedure molto dettagliatamente disegnate dalla legge. Quindi la componente di pregio è fra quelle che riguardano l'attività di monitoraggio, di coordinamento e di indirizzo dell'Osservatorio. Gli immobili di pregio sono di due tipi: quelli residenziali e quelli non residenziali, fra cui palazzo Wedekind, che possono essere messi sul mercato attraverso due strade: o attraverso gare competitive, oppure, se rispondenti ad usi di pubblico interesse o utilità, attraverso la cessione con trattativa privata e diretta ai soggetti che svolgono servizi di pubblica utilità. L'articolo 8 del decreto legislativo n. 104 riguarda situazioni di questo tipo, come la vendita di un immobile ad una università, svolgente perciò, evidentemente, funzioni di pubblico interesse. In generale se si ravvisa la pubblica utilità, si prevede che la vendita possa avvenire non attraverso un'asta ma direttamente al soggetto che svolge questa funzione. Il discorso può valere nei confronti di un comune o della Camera dei deputati o di qualunque altra istituzione compresa nelle previsioni dell'articolo 8 del decreto n. 104. Negli altri casi rimane la regola generale della vendita all'asta.

PRESIDENTE. Le operazioni di *spin off* che lei considera utili per la vendita immobiliare sembrano ripetere l'efficienza delle società interessate: l'Ina costituisce l'Unim che funziona; gli enti previdenziali hanno avuto esperienze di società di gestione e di dismissione immobiliare con esiti peggiori di quelli che si riescono a realizzare in questo momento. Quindi, nel pensare e prospettare certi modelli, sarebbe utile riflettere sulla difficoltà di utilizzarli da parte degli enti pubblici.

TAMBURINI. Le esperienze passate somigliano solamente alle operazioni di *spin off*. Però, la strada indicata dal legislatore vuol tener conto degli assetti esistenti: gli enti sono proprietari, i Ministri vigilano, l'Osservatorio osserva.

PRESIDENTE. Quelle società sono state cancellate quando si è pensato di vendere.

TAMBURINI. Sono state messe in liquidazione.

MICHIELON. Il Parlamento decide tutto e il contrario di tutto: prima abbiamo detto di vendere gli immobili, poi per il Giubileo abbiamo detto di acquistarli e alla fine è sempre colpa di chi sta dall'altra parte. Vorrei sapere se la maggior parte degli immobili è di pregio oppure no. Il 30 per cento di sconto riguarda gli immobili che sono stati venduti due anni fa? Non riesco a comprendere bene l'impennata del mercato immobiliare alla fine del 1995 e la successiva stagnazione e non riesco a comprendere come, in base a queste oscillazioni, si sia pervenuto al 30 per cento di sconto su questi immobili. Vorrei sapere se le operazioni legate al Giubileo riguardano immobili di pregio e se gli acquisti sono stati effettuati per far piacere a qualcuno.

TAMBURINI. Tra i 400 immobili selezionati del programma straordinario che verranno messi all'asta c'è di tutto: immobili di pregio, bei palazzi, situati nel centro delle città, ma anche immobili di «spregio» perché costruiti male, collocati nelle periferie e difficili da raggiungere. Alla fine, ciò che rende pregiato o meno un immobile è il valore.

Mediamente, tra questi 400 palazzi, abbiamo selezionato quelli più interessanti per la vendita ma, ad esempio, fra di essi non è stato inserito Palazzo Wedekind. Pertanto, non tutti gli immobili di pregio fanno parte del programma straordinario.

Inoltre, gli immobili sono stati acquistati in periodi diversi, alcuni ad inizio secolo, altri nei primi anni Novanta; successivamente è intervenuta la legge che ha impedito agli enti di acquistare. È evidente che gli immobili comprati ad inizio secolo hanno un prezzo di base d'asta cento o mille volte superiore a quello d'acquisto, mentre diversamente accade per quelli comprati nei primi anni Novanta. Molti immobili verranno messi all'asta ad un prezzo inferiore rispetto a quello pagato per il loro acquisto; ad esempio, può accadere che un immobile pagato dieci miliardi venga

messo all'asta per cinque. Questo avviene perché oggi il rendimento di quegli immobili è tale per cui la loro redditività, in termini percentuali, giustifica cinque miliardi e non dieci; possono essere stati acquistati a un prezzo troppo alto nel 1990, oppure possono essere stati affittati a condizioni svantaggiose per l'ente o, ancora, può essere intervenuta una combinazione tra questi due elementi.

Negli anni '90, '91 e '92 si è registrato un picco dei prezzi e, quindi, mediamente, in termini monetari, chi ha comprato a condizioni vantaggiose in quel periodo oggi possiede un immobile che ha mantenuto più o meno lo stesso valore che nel frattempo non è salito. Nel nostro caso, invece, alcuni immobili presentano, per le aste, valori di partenza molto più bassi rispetto al momento dell'acquisto.

Ad ogni modo, l'asta ha un grande pregio, se è trasparente, e noi ci impegneremo al massimo fino al 13 marzo perché lo sia. Notevole è stata la campagna pubblicitaria lanciata dalla stampa, dai grandi quotidiani o dalla televisione - ricordo lo *spot* con il premio Nobel Modigliani - che annunciavano l'offerta di vendita di questi immobili; esiste anche un sito Internet dal quale è possibile acquisire diverse informazioni in merito agli immobili in vendita; a Milano e a Roma è possibile visitare due sedi in cui gli acquirenti possono prendere visione dei rogiti, dei contratti e di altri dati. Il mondo quindi sa e posso assicurare alla Commissione che gli immobilieri italiani e stranieri conoscono molto bene i termini dell'operazione.

Esiste comunque, anche in questo caso, un problema di fecondazione informativa, perché la gente non crede che possa essere effettuata un'asta pubblica trasparente, aperta a tutti. La prassi del mercato immobiliare, infatti, è piuttosto diversa; non credo di svelare un mistero, ma spesso transazioni di questo tipo avvengono tra due persone che si incontrano al bar piuttosto che in un ufficio e si accordano nel segreto su quello che sarà il prezzo; tra l'altro, molto spesso il prezzo non è conosciuto da nessuno e gli uffici finanziari probabilmente ne conoscono solo una parte. In questo caso, invece, l'asta è trasparente: tutti sapranno chi comprerà e quale sarà il prezzo reale. Il mercato risponde con maggiore difficoltà ad una offerta presentata in questi termini, ma è un tipo di procedura utile anche a svecchiare il sistema.

Per quanto riguarda Palazzo Wedekind, la Camera dei deputati aveva espresso il suo interessamento già da alcuni anni, ma non sembra ci siano stati esiti. Non risulta poi alcun dato ufficiale in merito ad un interesse da parte dell'Inpdap.

Il Palazzo al momento è compreso nella lista degli immobili accantonati per il programma straordinario che avrebbe dovuto essere realizzato dal Tesoro in base alle indicazioni contenute nell'articolo 2 della legge finanziaria per il 2000. Noi avevamo definito una lista di immobili che potevano essere inseriti in quel programma nell'ambito del quale si prevedeva che tutti gli immobili fossero venduti in un unico blocco in offerta competitiva, ma questo poi non è stato più realizzato. Quell'immobile è compreso nell'elenco delle unità che potevano essere inserite in quel pro-



gramma; se dovessero esserci sviluppi l'*input* dovrebbe provenire da una richiesta dell'ente proprietario o del Tesoro incaricato di sviluppare il programma.

ARACU. È possibile che venga messo all'asta?

TAMBURINI. Questo non è previsto e non si prevede nemmeno che venga inserito in un altro programma di vendita.

Vorrei poi rispondere ai quesiti posti in ultimo dal Presidente. Il 30 per cento di sconto o di riduzione di prezzo per determinare il valore di mercato per gli inquilini sommato al 15 per cento non determina un totale del 45 per cento ma del 40,5 perché il 15 non si applica al 100 per cento ma al 70. Mediamente, quindi, come affermato nel corso dell'audizione del presidente Familiari, lo sconto per gli inquilini ammonterà al 40 per cento o poco meno; infatti, la riduzione per la vendita in blocco va dal 10 al 15 per cento e varia a seconda della dimensione dello stabile e sugli stabili di piccola dimensione la riduzione per la vendita in blocco è del 10 per cento e non del 15.

In genere, i termini dell'operazione rientrano nei parametri di mercato. Se il valore stimato dei singoli appartamenti rientra in quello di mercato e se sono state seguite le indicazioni fornite dal Ministro, deducendo queste grandezze – che sono del 35-40 per cento – in conclusione, a mio avviso, si determina quel valore che mediamente sul mercato possono ottenere soggetti privati, come banche e assicurazioni, quando vendono appartamenti occupati. Non credo si potesse fare molto diversamente. Certo, volendo sottilizzare, oggi la riduzione di prezzo sul mercato non è più del 30 per cento sulla parte occupata, ma è un po' calata e, secondo alcune rilevazioni, siamo intorno al 25-26 per cento. Ho letto che per gli immobili migliori e per gli inquilini più solvibili la riduzione sarebbe ancora minore, ma questo è possibile solo se il venditore fa discriminazioni di prezzo. Si tratta della situazione dei venditori aggressivi, ma non possiamo pensare che gli enti abbiano comportamenti del genere.

PRESIDENTE. Il 30 per cento riguarda la vendita a soggetti diversi dagli inquilini o anche questi ultimi? Qualche volta è emerso che questo 30 per cento avvantaggia solo i soggetti terzi che acquistano le case occupate, mentre quando acquista l'inquilino questa riduzione non si applicherebbe o sarebbe inferiore. Cosa c'è di vero?

TAMBURINI. I terzi che acquistano sul mercato godono interamente di questo sconto e per un venditore che fa discriminazioni di prezzo l'inquilino può pagare qualcosa di più, ma sfido chiunque a trovare un meccanismo che consenta questa discriminazione nel caso di vendita pubblica.

Per quanto riguarda la previsione ottimistica, che coinvolge l'Osservatorio, gli enti e così via, sulla rapidità delle procedure, bisogna dire che probabilmente la previsione è stata troppo ottimistica. Faccio ammenda per quel che riguarda l'Osservatorio, però ribadisco il concetto che ormai la procedura è avviata, che l'offerta agli inquilini è stata fatta e non credo si possa tornare indietro discriminando fra coloro che hanno già acquistato e coloro che ancora non hanno concluso l'operazione ma che hanno già sottoscritto proposte di vendita. È vero che il Parlamento è sovrano e può decidere in ogni momento una nuova normativa, ma, nell'ambito della normativa esistente, il processo è avviato e la macchina procederà fino in fondo. Avremo sicuramente il problema di gestire la parte invenduta, rispetto alla quale il legislatore ha dato una indicazione che dovrà avere una realizzazione completa modulando gli strumenti.

**PRESIDENTE.** Abbiamo venduto gli immobili perché rendevano poco e adesso i proventi hanno una destinazione ancora peggiore, nel senso che è solo data la possibilità agli enti di fare investimenti più idonei. Rispetto a questo ha qualche opinione, oppure ritiene che questa parte non interessi l'Osservatorio?

**TAMBURINI.** Come economista mi interessa, come responsabile dell'Osservatorio non posso essere interessato a questa parte. La normativa impedisce agli enti di fare investimenti diretti, consentendo solo quelli indiretti, qualora esistano le condizioni perché questi investimenti possano essere congrui. Non credo che gli enti siano nelle condizioni per fare tutto ciò. La condizione sarebbe la necessità di accumulare le risorse di carattere finanziario in vista del pagamento di premi di tipo assicurativo. Gli enti non rientrano in questa fattispecie, il sistema previdenziale sta andando verso un'altra direzione. Ci sono i fondi di previdenza su cui c'è un'altra autorità che dovrà decidere le modalità con le quali gli investimenti degli enti dovranno essere fatte. Comunque parliamo di qualcosa che non riguarda i proventi delle dismissioni. I proventi delle dismissioni vanno al conto di tesoreria.

**PRESIDENTE.** Gli enti si sono lamentati dicendo che una delle motivazioni della vendita era la scarsa resa di questo patrimonio. Adesso, il ricavato di queste vendite dà risultati economici di rendimento ancora peggiori.

**TAMBURINI.** Non devo fare i conti in tasca agli enti, ma con il cappello dell'economista osservo che il debito pubblico ancora esiste, che questi soldi, confluendo nel fondo di tesoreria, contribuiscono a ridurre il debito pubblico; osservo che gli enti utilizzano risorse finanziarie che provengono dal settore pubblico; osservo ancora che, poiché dalla gestione di questi patrimoni immobiliari il rendimento netto è negativo per gli enti, da una vendita gli enti e il sistema pubblico non possono ricavare che risultati positivi.

PRESIDENTE. Si conclude così l'audizione del professor Tamburini che ringrazio. Dispongo che il documento consegnato dal dottor Tamburini sia pubblicato in allegato al Resoconto della seduta odierna (1).

*I lavori terminano alle ore 15,30.*

---

(1) V. Resoconto sommario del 31 gennaio 2001.

