

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

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

66.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 5 APRILE 2017

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **LELLO DI GIOIA**

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:			
Di Gioia Lello, <i>Presidente</i>	2	Pascoletti Gianluigi, <i>Presidente di Feder. Casa</i>	5
		Pascucci Augusto, <i>Presidente dell'Uniat Nazionale</i>	3
INDAGINE CONOSCITIVA SULLA GESTIONE DEL RISPARMIO PREVIDENZIALE DA PARTE DEI FONDI PENSIONE E CASSE PROFESSIONALI, CON RIFERIMENTO AGLI INVESTIMENTI MOBILIARI E IMMOBILIARI, E TIPOLOGIA DELLE PRESTAZIONI FORNITE, ANCHE NEL SETTORE ASSISTENZIALE		Piran Guido, <i>Segretario generale del Sindacato Inquilini Casa e Territorio (SICET)</i> ..	2, 6
		Santini Giorgio (PD)	6
Audizione del Segretario Generale del Sindacato Inquilini Casa e Territorio (SICET), Guido Piran, del Presidente dell'Uniat Nazionale, Augusto Pascucci, del Vice Segretario Generale dell'Unione Generale del Lavoro (UGL), Claudio Durigon e del Presidente di Feder.casa, Gianluigi Pascoletti:		Audizione del Presidente della Cassa Forense, Nunzio Luciano:	
Di Gioia Lello, <i>Presidente</i>	2, 3, 4, 5, 6	Di Gioia Lello, <i>Presidente</i>	6, 7, 11
Bitti Fiovo, <i>Segretario Confederale dell'Unione Generale del Lavoro (UGL)</i>	4	Carissimi Cinzia, <i>dirigente della Cassa Forense</i>	9
Galati Giuseppe, <i>vicepresidente</i>	6	Luciano Nunzio, <i>Presidente della Cassa Forense</i>	7, 8, 10
		Militi Valter, <i>vicepresidente della Cassa Forense</i>	10
		Proietti Michele, <i>Direttore generale della Cassa Forense</i>	7
		Galati Giuseppe, <i>vicepresidente</i>	7, 11
		ALLEGATO: Documentazione presentata da SICET, UGL e Federcasa	12

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
LELLO DI GIOIA

La seduta comincia alle 14.25.

(La Commissione approva il processo verbale della seduta precedente).

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito).

Audizione del Segretario Generale del Sindacato Inquilini Casa e Territorio (SICET), Guido Piran, del Presidente dell'Uniat Nazionale, Augusto Pascucci, del Vice Segretario Generale dell'Unione Generale del Lavoro (UGL), Claudio Durigon e del Presidente di Feder.casa, Gianluigi Pascoletti.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Segretario Generale del Sindacato Inquilini Casa e Territorio (SICET), Guido Piran, accompagnato dal Segretario Generale del SICET di Roma e Lazio, Paolo Rigucci, del Presidente dell'Uniat Nazionale, Augusto Pascucci, accompagnato da Pierluigi Estero, componente Ufficio di presidenza Uniat Nazionale, del Segretario Confederale UGL, Fiovo Bitti, e del Presidente di Feder.casa, Gianluigi Pascoletti, accompagnato dalla signora Chiara Capomagi di Feder.casa.

Do subito la parola a Guido Piran per una sua relazione illustrativa.

GUIDO PIRAN, *Segretario generale del Sindacato Inquilini Casa e Territorio (SICET)*. Grazie, presidente. Il SICET, Sindacato inquilini, ringrazia per la cortesia riservatoci con l'invito all'audizione odierna.

La questione immobiliare riferita agli investimenti dei fondi pensione è un problema annoso e per quanto riguarda l'immobiliare abitativo il dibattito è decisamente fuori tempo massimo, in quanto gran parte del patrimonio destinato all'abitazione è stata oggetto di dismissione, purtroppo (almeno dal nostro punto di vista) perché le case di proprietà degli enti previdenziali, aggiunte a quelle delle compagnie assicurative, degli istituti di credito e dei cosiddetti « investitori istituzionali » hanno costituito per decenni un importante serbatoio di alloggi per la classe media di questo Paese.

Tale ceto sociale, potendo disporre di abitazioni a costi mediamente sostenibili, ha potuto destinare i propri risparmi alla formazione dei figli o in investimenti nel debito pubblico o in altre forme che, almeno fino agli anni '80, hanno fornito un'importante alimentazione finanziaria per lo sviluppo del Paese.

La situazione odierna è sotto gli occhi di tutti: gli istituti previdenziali pubblici hanno dismesso quasi tutto il patrimonio abitativo, quel che resta è una parte residuale, rispetto alla quale non ci sembra che sia INPS, sia gli altri decisori dimostrino di avere idee chiare.

Non è chiaro il destino degli alloggi di pregio, alcune centinaia di unità immobiliari sottratte alle dismissioni operate dalla SCIP 1 e 2 e rivendicate per l'acquisto da parte degli inquilini, non si comprendono i motivi per cui alcuni, tra cui anche illustri componenti del Parlamento, abbiano potuto acquisire la proprietà degli alloggi con-

dotti in locazione, mentre altri non possono usufruire dello stesso trattamento.

Riteniamo sia trascorso il tempo delle riflessioni e che si imponga una decisione definitiva in merito a questo argomento. Si tratta perciò di individuare le famiglie che avevano già opzionato l'acquisto ai tempi delle SCIP e stabilire le modalità di vendita, che non possono differire molto da quelle stabilite a suo tempo, peraltro da leggi dello Stato.

Restano in bilico tutti gli altri alloggi trasferiti all'INPS dalle competenze previdenziali di Inpdap e di altri istituti pubblici, rispetto ai quali si è più volte tentato di affrontare e risolvere le annose questioni delle cosiddette « occupazioni senza titolo », delle morosità, dei rinnovi contrattuali, delle spese condominiali, per non parlare delle manutenzioni e dei rapporti con le diverse società di gestione degli immobili, tutto un sistema di problematiche per la soluzione delle quali servirebbe stabilire relazioni corrette e regole definite.

Nel corso dell'ultimo anno si sono tenuti alcuni incontri tra la direzione dell'INPS, titolare della gestione e valorizzazione degli immobili, e le organizzazioni degli inquilini, per giungere all'accordo integrativo nazionale sui canoni concordati. A fronte delle proposte dei sindacati unitari, è stato predisposto un percorso di confronto tecnico, ma dopo l'ultimo incontro avvenuto il 25 novembre 2016, alla presenza anche dei rappresentanti di Romeo gestioni, la discussione si è incomprensibilmente interrotta.

Il SICET che, indipendentemente dal confronto unitario, ha offerto la propria collaborazione per l'elaborazione di documentazione tecnica, ai fini di favorire l'avvicinamento delle posizioni, dimostrando la precisa volontà di contribuire fattivamente alla soluzione dei problemi, pur comprendendo le difficoltà dell'Istituto, ritiene che il Parlamento possa e debba sollecitare l'INPS a portare a compimento il lavoro iniziato. Ciò sicuramente a beneficio degli inquilini, ma dalla regolarizzazione delle posizioni contrattuali deriverà inevitabilmente una condizione positiva anche per l'INPS. Grazie.

PRESIDENTE. Acquisiamo agli atti la documentazione del dottor Piran. Diamo la parola ad Augusto Pascucci, Presidente dell'Uniat Nazionale.

AUGUSTO PASCUCCI, Presidente dell'Uniat Nazionale. Grazie, presidente. Ringrazio tutti a nome di Uniat, l'associazione che si occupa dei temi della casa, dell'ambiente e del territorio. Lascerò una documentazione in merito all'elenco degli immobili per i quali in questi ultimi tre anni ci siamo dedicati a trovare una soluzione attraverso gli organi dell'Istituto nazionale di previdenza sociale presieduti dalla dottoressa Daniela Becchini.

L'azione del Consiglio di indirizzo e vigilanza ci ha dato l'opportunità di mettere a fuoco questa situazione, che credo abbia 13 anni di ritardi a cui dare delle risposte. L'ultima cartolarizzazione non è stata completata, parliamo di SCIP 3, siamo tra il 2004 e il 2005, e gli elenchi che lascerò agli atti sono immobili di proprietà dell'Istituto nazionale di previdenza sociale, inclusi quelli ex Inpdap e altri enti che sono stati incorporati all'interno dell'Istituto nazionale previdenza sociale, e riguardano immobili in tutte le regioni italiane, ma maggiormente concentrati nella città di Roma.

Noi siamo stati invitati in data 14 luglio dalla dottoressa Becchini a trovare soluzioni per la gestione attiva di questi immobili, in quanto a novembre del 2014 con lo Sblocca Italia viene data indicazione agli enti di gestione di valorizzare questa gestione affinché si ricavassero le risorse per poter sostenere in modo economicamente attivo tutti gli ambiti di gestione delle aziende di Stato o enti di Stato, quindi dare un impulso positivo all'economia del Paese.

Ricordo che lo Sblocca Italia è di novembre 2014, l'INPS reagisce ai temi dettati dallo Sblocca Italia in data 14 luglio 2015, quindi otto mesi dopo l'INPS ci convoca per trovare soluzione alle cartolarizzazioni retrocesse datate 2005. Questi sono ovviamente i meccanismi con cui il nostro Paese cerca di tenere il passo rispetto alla concorrenza internazionale e alla corretta gestione del bilancio dello Stato.

In quella occasione non ci viene ancora fornito un elenco degli immobili per i quali

si deve dare risposta allo Sblocca Italia del 2014 e si chiede ovviamente di trovare modalità che diano applicazione, in termini di attualizzazione dei valori dei canoni di mercato, agli assegnatari correttamente gestori dell'immobile INPS o Inpdap, che avevano contratti in scadenza.

In effetti, nell'elenco viene indicato come l'assegnatario sia occupante con contratto scaduto o addirittura qualcuno occupante senza titolo, quindi c'è già una distinzione, il che vuol dire che nel frattempo alcuni immobili sono stati occupati da inquilini e nuclei familiari che non ne avevano diritto.

Questo elenco è il materiale su cui noi ci saremmo dovuti confrontare al 14 luglio 2015. Non si risolve alcunché in quella circostanza, veniamo nuovamente convocati in data 30 settembre 2016, quindi praticamente siamo stati convocati 14 mesi dopo la prima convocazione, sempre per cercare di rispondere allo Sblocca Italia e dare seguito a quelle indicazioni recepite anche dal CIV rispetto alla programmazione pluriennale della gestione del conto economico dell'Istituto nazionale di previdenza sociale. Siamo quindi a 24 mesi dalla prima convocazione e anche a quella data non troviamo assolutamente la possibilità di andare a sistemare le aspettative dell'ente e soprattutto i diritti dei conduttori degli immobili INPS.

Oggi siamo auditi da voi a seguito della mancata approvazione del bilancio preventivo da parte del CIV dell'INPS, quindi siamo esattamente 31 mesi dopo le indicazioni contenute dallo Sblocca Italia di novembre 2014 e lo stato delle cose è così, come era fotografato nella fase di prima convocazione e successivamente al termine della cartolarizzazione anno 2005.

Credo che abbiamo tutto il diritto e il dovere di sanare questa situazione e di portare a rendita attiva e non a gestione passiva questo importante cespite economico.

Metto agli atti l'elenco degli immobili per i quali noi ci saremmo dovuti adoperare e trovare soluzioni.

PRESIDENTE. Grazie, dottor Pascucci. Do la parola al dottor Fiovo Bitti, Segretario Confederale UGL, che interverrà in

sostituzione di Claudio Durigon. Vi pregherei di essere sintetici per motivi di tempo, grazie.

FIOVO BITTI, *Segretario Confederale UGL*. Grazie, presidente. Sarò molto sintetico, perché diverse cose sono già state dette e i lasciamo agli atti un documento con alcune considerazioni.

Come già evidenziato dal collega precedente, anche noi appoggiamo la decisione presa all'interno del CIV dell'INPS, dove sono evidenziate le missioni del presidente dell'istituto. A prescindere da questo, ribadiamo alcune questioni di principio nel caso in cui si dovesse procedere alla dismissione del patrimonio immobiliare.

È necessario porre la massima attenzione al prezzo degli immobili, garantendo sostenibilità economica per gli inquilini, la valorizzazione patrimoniale e la congruità rispetto al tipo di abitazione, allo stato effettivo dell'immobile, al posizionamento, questo per evitare delle situazioni sconvenienti che si sono verificate precedentemente con situazioni simili trattate in maniera diversa. È chiaro che serve anche una ricognizione su quelli che sono i diritti degli inquilini in caso di impossibilità a procedere all'acquisto degli immobili, ed è da valutare anche il tempo minimo intercorrente fra acquisto ed eventuale rivendita dell'immobile.

Crediamo che sia necessaria soprattutto una verifica da parte del Parlamento e del Governo su quelli che sono i vincoli normativi e sulle modalità di gestione del patrimonio immobiliare. Come è già stato detto, l'invenduto è ritornato agli enti e vi è stato anche posto un divieto di nuove locazioni e di rinnovo dei contratti in essere. Parliamo di circa 30.000 unità immobiliari, 25.000 delle quali residue dell'operazione di cartolarizzazione.

Il 50 per cento di queste unità immobiliari è libero, mentre il 42 delle stesse è locato in contratto in corso scaduto. È chiaro che questi numeri cozzano con quello che è il grande problema abitativo che tutti quanti ben conosciamo e che investe il nostro Paese.

Desto anche forte preoccupazione l'attività di gestione tecnico-amministrativa del

patrimonio, in particolare quella attualmente svolta da IGEE SpA in liquidazione e dalla Romeo Gestioni. Quest'ultima è coinvolta in ben note vicende che sono sulla stampa in queste settimane. Chiaramente in questo caso è anche da tener conto del destino del personale dipendente impiegato da questi soggetti. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie. Prego, dottor Pascoletti.

GIANLUIGI PASCOLETTI, *Presidente di Feder.casa*. Buonasera e grazie della convocazione, rappresento la Feder.casa, il Sindacato inquilini aderente alla Confederazione dei sindacati autonomi dei lavoratori.

È evidente che dobbiamo ripercorrere il percorso brevemente e velocemente, visto che è stato chiesto, dal 1996, quando è partita la dismissione. Nel 2008 abbiamo chiuso la seconda fase della SCIP, sono ritornate al super-INPS (se lo vogliamo chiamare così) tutti gli immobili anche degli altri enti, ma ad oggi manca effettivamente un elenco completo degli immobili, e questo è già un punto di partenza: si sta parlando di qualcosa che non è conosciuto.

Detto questo, siccome parliamo anche di soldi pubblici, sarebbe interessante capire alcune cose. Per quanto riguarda la politica ricordiamoci che nel 2012 con la *spending review* è stata applicata l'IMU anche a questi immobili, cosa che ha portato a un deficit immediato, quindi dal 2003 al 2008 abbiamo avuto 655 milioni di deficit, mediamente 30 milioni l'anno con cui l'IMU ha inciso. Poi ci sono le spese di gestione, e non si comprende perché l'INPS che ha del personale qualificato debba dare l'incarico a società come la Proelios e la Romeo (non per le vicende attuali, ma proprio per il discorso di decentrare la gestione) quando ci sono sia le risorse lavorative e soprattutto si potrebbero risparmiare risorse economiche.

Detto questo, fare l'Invimit, la società di gestione, sappiamo tutti che i fondi immobiliari delle società di gestione per la valorizzazione tendono soprattutto al discorso dismissioni e ad aumentare i canoni di locazione. Se parliamo di immobili liberi,

ben venga, valorizziamoli e mettiamoli sul mercato, quindi aiutiamo la collettività a recuperare risorse economiche, ma in quello che invece è « occupato » abbiamo una situazione molto frammentata e articolata. Abbiamo infatti contratti di locazione scaduti, contratti di locazione non disdetti, e dobbiamo affrontarli perché giuridicamente i contenziosi sono tantissimi, a cominciare da quelli su immobili di pregio.

Si tratta di circa 400 immobili, non appartamenti, su cui ci sono contenziosi su sfratti e finite locazioni proprio a causa di quanto è avvenuto. I rinnovi dei contratti infatti non sono stati più fatti dal 2001, quindi abbiamo gente che ormai sta da anni, non è stato fatto alcun atto ingiuntivo di rilascio, per cui, secondo l'interpretazione giuridica che diamo, i contratti si sono rinnovati automaticamente.

Negli incontri che abbiamo avuto con la direzione dell'INPS si era ipotizzato da parte dell'INPS di fare un nuovo accordo, a cui il sindacato è disponibile perché, come ben sapete, l'accordo integrativo si fa con le grandi proprietà e con i sindacati degli inquilini, però normalmente proponiamo anche di fare un accordo diviso per fasce di reddito, perché sappiamo che negli immobili dell'INPS in questo momento c'è di tutto, non sono più le vecchie assegnazioni.

Sarebbe quindi opportuno fare un contratto a tutti per riportare la situazione a un punto di partenza, che non preclude la vendita, perché, se l'inquilino ha un contratto in corso, non è detto che la vendita venga preclusa, anzi non implica nulla.

Questo per cominciare a « sanare » una situazione molto complessa. Cosa proponiamo? *In primis*, quindi, l'accordo integrativo, sanare le posizioni in corso, perché c'è stata una sanatoria anche da parte dell'INPS, perché i tempi delle sanatorie dell'INPS sono molto lunghi e quindi continueremo ad avere strascichi e situazioni non definite, e agire in vari modi, come è successo ultimamente a Roma per 12 immobili che sono stati liberati, perché c'è anche chi gestisce in maniera truffaldina questo tipo di situazioni.

Per quanto riguarda la politica, ribadisco che sarebbe opportuno agire sull'IMU

per far pesare di meno allo Stato questo tipo di situazione. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie a lei. Lascio la parola ai colleghi che desiderino intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

GIORGIO SANTINI. Mi pare che la voce unanime da parte delle associazioni sia quella di arrivare rapidamente a un chiarimento e a un'azione anche con l'INPS, che ridia un governo a questa partita, a questa dinamica, quindi lo condividiamo, ne parleremo con l'INPS e, siccome siamo sollecitati anche a fare atti parlamentari, come Commissione faremo le nostre valutazioni.

L'IMU è stata leggermente ridotta nell'ultima legge di bilancio, abbiamo fatto una battaglia per farlo e vediamo se riusciamo a farlo ulteriormente, ma, come potete immaginare, i vincoli sono vincoli di politica economica e di bilancio, però una breccia c'è dalla legge di bilancio dello scorso anno, dove l'idea era di fare il 50 ma poi divenne il 25 per motivi di compatibilità, perché questo può aiutare anche nelle locazioni, perché il proprietario è incentivato a farlo se ha uno sgravio dell'IMU.

GIUSEPPE GALATI. Nella prima relazione si faceva cenno tra le varie discrezionalità al fatto che l'istituto abbia dato ad alcuni parlamentari facilitazioni che non sono state date agli altri inquilini, se ho ben capito. Se fosse possibile avere l'elenco di queste situazioni a cui si riferiva.

GUIDO PIRAN, *Segretario generale del Sindacato Inquilini Casa e Territorio (SICET).* Se lei legge la documentazione che ho lasciato, non ci sono i nomi, perché era solo un riferimento al fatto che gli immobili dell'INPS sono stati venduti e tra questi gli acquirenti sono stati dei parlamentari, non ho detto indebitamente o giudizi di altro genere, mentre a chi è rimasto ancora in quegli alloggi di pregio non è data la stessa possibilità di acquisto, ma non era una polemica nei confronti dei membri del Parlamento, mi guardo bene dal farla.

GIUSEPPE GALATI. È giusto, perché abbiamo capito che ci sono state facilitazioni e in altri casi no.

PRESIDENTE. In tempi passati credo che sia accaduto di più, non semplicemente al ceto politico, ma anche agli altri, per cui mi pare che sia un problema generalizzato, che non riguardi semplicemente una fascia della nostra società.

A prescindere da questo che non credo sia un problema che ci riguarda oggi, su sollecitazione dei sindacati che rappresentano gli inquilini abbiamo avuto la necessità di convocare l'INPS, con cui faremo una serie di considerazioni, ovviamente vi terremo aggiornati degli esiti di questa audizione e vedremo come agevolarvi anche nell'esigenza di garantire un contratto di affitto ai tanti inquilini che oggi non ce l'hanno.

Nel ringraziare i nostri ospiti, dispongo che la documentazione presentata da SICET, UGL e Federcasa sia allegata al resoconto stenografico della seduta odierna, mentre la documentazione fornita da UNIAT è a disposizione dei commissari presso la segreteria della Commissione.

Dichiaro conclusa l'audizione.

Audizione del Presidente della Cassa Forense, Nunzio Luciano

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla gestione del risparmio previdenziale da parte dei fondi pensione e casse professionali, con riferimento agli investimenti mobiliari e immobiliari, e tipologia delle prestazioni fornite, anche nel settore assistenziale, l'audizione del Presidente della Cassa Forense, Nunzio Luciano, accompagnato dal Vice Presidente della Cassa Forense, Valter Militi, dal Direttore Generale, Michele Proietti, e dalla dottoressa Cinzia Carissimi.

Come ricorderete, c'è stata l'esigenza del relatore, così come avvenuto anche con altre Casse di previdenza, di avere ulteriori informazioni prima di esprimere il parere.

Cederei quindi subito la parola all'onorevole Galati per porre le varie domande e

considerazioni per arrivare a un parere che daremo la prossima settimana.

GIUSEPPE GALATI. Grazie, presidente. Come lei ha già ricordato, dovremmo esprimere da qui alla prossima settimana il nostro parere sull'esame dei bilanci consuntivi dal 2011 al 2015, sui preventivi dal 2012 al 2015 e sul bilancio tecnico attuariale al 31 dicembre 2014.

Prima di procedere alla definizione del parere c'erano alcune questioni che, alla luce anche del divenire da quando abbiamo iniziato i lavori ad oggi, ci sembrava giusto assumere per poter compiutamente esprimere il nostro parere. Non so se siano state già inviate alla Cassa, però le rinnovo qui per completezza visto anche che siamo in audizione formale.

Le domande erano queste. Quale risulta essere per l'anno 2016 l'esito delle strategie e degli strumenti che la Cassa ha posto e pone in essere per combattere l'evasione contributiva? Che tipo di investimenti prevede la Cassa a favore dell'economia reale?

Per quanto riguarda il riferimento specifico al comparto immobiliare, qual è attualmente l'andamento gestionale del fondo Cicerone e quali sono le successive valutazioni che la Cassa fa in proposito?

Ad un anno e mezzo dall'approvazione del nuovo Regolamento per l'erogazione dell'assistenza, attraverso il quale, come del resto espressamente già scritto nel bilancio 2015, si è inteso conseguire l'obiettivo di attivare forme di assistenza nuove ed efficaci, che possano corrispondere ai mutati bisogni della categoria, prevedendo tra le altre cose la distinzione tra prestazioni in caso di bisogno individuale e prestazioni a sostegno della famiglia, della salute e della professione. Chiediamo ai vertici della Cassa un giudizio sull'efficacia dello stesso in termini di miglioramento del benessere sociale dei propri iscritti. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie, onorevole. Se il presidente è tecnicamente in grado di rispondere, gli diamo subito la parola. Se invece ha necessità che rispondano i suoi collaboratori, passiamo la parola a loro.

NUNZIO LUCIANO, *Presidente della Cassa Forense*. Ringrazio innanzitutto la

Commissione di averci dato questa opportunità, che ci consente di fare chiarezza sulle domande che il relatore ha posto in maniera così chiara. Ho inteso parlare con i miei collaboratori perché risponderemo un po' tutti, dandovi risposte quanto più possibile esaurienti.

Per quanto riguarda la prima domanda, quella relativa alle strategie e agli strumenti che l'ente ha posto in essere per combattere l'evasione contributiva, di questo parlerà il dottor Proietti, il nostro direttore generale. Io preannuncio ovviamente che noi abbiamo in base alle norme vigenti una convenzione stipulata con Equitalia, che consente a Cassa di recuperare le somme che gli iscritti devono versare, però su questo pregherei il direttore generale di rispondere in maniera molto rapida ed esaustiva. Grazie.

MICHELE PROIETTI, *Direttore generale della Cassa Forense*. Buongiorno a tutti. Ovviamente questo tema è molto ampio e potrebbe richiedere spiegazioni molto più dettagliate, ma cerco di essere sintetico.

Noi ogni anno incassiamo circa 1 miliardo e 500 milioni di contributi, 1 miliardo deriva dall'autoliquidazione, circa 500 milioni dai contributi minimi. Questo serve per dimensionare il fenomeno. Rispetto a questo livello di incassi abbiamo un 7-8 per cento annuo di evasione, cioè di somme non pagate spontaneamente dai nostri iscritti, quindi circa 100-110 milioni di euro. In questo caso noi attiviamo azioni di recupero, che prevedono in prima battuta una sorta di ravvedimento operoso o di accertamento per adesione, con possibilità per i nostri iscritti di sanare questo debito con delle sanzioni ridotte, in seconda battuta l'iscrizione al ruolo tramite Equitalia.

L'iscrizione al ruolo tramite Equitalia che si è stratificata negli anni ovviamente non ci ha dato nessun problema fino al 2000, perché dai ruoli 1986-1999 noi abbiamo una percentuale di incasso superiore al 98 per cento e quell'1,70 che non è stato incassato è tutto in contenzioso per vari fallimenti e questioni legate all'esattoria. Di tutto questo noi vi possiamo dare un dettaglio con un appunto che vi faremo avere nei prossimi giorni.

Per quanto riguarda invece i ruoli post riforma, cioè dal 2000 al 2015, quando non c'è più l'obbligo del non riscosso per riscosso, ma le esattorie versano a semplice riscosso, abbiamo purtroppo delle percentuali di invaso non incassato derivante da un livello di funzionamento di Equitalia che non è stato ottimale, tant'è vero che ci sono stati anche gli ultimi provvedimenti governativi. Siamo su un livello di insoluto intorno al 34-35 per cento, che è in linea anzi forse è anche meglio rispetto ad altri enti che riscuotono tramite Equitalia.

Noi abbiamo tentato con Equitalia delle operazioni per migliorare il livello di riscossione, abbiamo sottoscritto una convenzione a inizio 2016, abbiamo fatto dei tavoli tecnici, abbiamo cercato in qualche misura anche di trovare delle transazioni su qualche contenzioso aperto. Aggiungo anche che rispetto a tutti questi crediti a ruolo noi abbiamo un fondo di garanzia iscritto in bilancio, che per la parte dei crediti più vetusta ci dà una copertura a garanzia, e abbiamo un meccanismo per cui i nostri uffici interni entro i termini prescrizionali anche sulle somme già iscritte a ruolo scrivono al nostro iscritto e interrompono sistematicamente la prescrizione.

Questo non ci garantisce l'incasso, ma perlomeno ci garantisce che il credito non si prescriba anche per eventuali inefficaci azioni rispetto ad Equitalia.

Anche rompendo il fronte con le altre Casse professionali, abbiamo aderito alla cosiddetta « rottamazione » prevista dall'articolo 6 del decreto-legge n. 193 del 2016, dando notizia in questo senso ai nostri iscritti e comunicandola anche ad Equitalia. Aspettiamo da questa operazione un forte recupero dei crediti in sofferenza, sia pure rinunciando alla parte di sanzioni. I termini sono ancora aperti, le domande arriveranno ad Equitalia entro il 21 aprile, poi dovranno essere lavorate e potrebbero portare a una grossa decrescita dei nostri crediti sospesi.

Speriamo in questo modo di chiudere parte del contenzioso che abbiamo con i nostri iscritti. Pensate che abbiamo circa 2.000 cause aperte in termini di contributi. Purtroppo gli avvocati sono più bravi di

altre professioni a sostenere i loro diritti o presunti tali anche in contenzioso. Con questa operazione a cui abbiamo aderito speriamo di ottenere un risultato di deflazione sui nostri crediti a ruolo.

Un'ultima cosa riguarda non crediti a ruolo o accertamenti, ma doverosi controlli che abbiamo avviato con l'Anagrafe tributaria. Anche qui abbiamo sottoscritto una convenzione a inizio 2016. Ci sono arrivati i primi dati, che stiamo incrociando con i nostri. Entro il 2017 partiremo a tappeto con un'operazione di contestazione nei confronti di chi ha redditi che non ha comunicato alla Cassa oppure ha redditi difformi da quelli comunicati alla Cassa, quindi ci potrebbe essere una fascia di evasione contributiva. Questo controllo era doveroso e finalmente siamo riusciti ad attivarlo in via telematica.

Mi fermerei qui, sperando di essere stato esauriente.

NUNZIO LUCIANO, *Presidente della Cassa Forense*. Sulla seconda domanda, la Cassa Forense prevede di effettuare investimenti a favore dell'economia reale, e devo dire che Cassa Forense è da sempre impegnata in investimenti nell'economia reale.

Oltre a ricordare che abbiamo un patrimonio di 10 miliardi di euro in circa 3,5 miliardi in titoli di Stato, da sempre abbiamo effettuato, soprattutto negli ultimi tempi sotto questo Consiglio di amministrazione, importanti investimenti. Voglio ricordare CDP Reti, società che gestisce Snam e Rete elettrica italiana, in cui abbiamo investito oltre 140 milioni di euro. Siamo uno dei più importanti investitori dopo Cassa depositi e prestiti, abbiamo circa il 3 per cento e prima di noi ci sono solo i cinesi con una società sostanzialmente governativa, investimenti che ci stanno tornando molto utili perché i rendimenti che sono stati liquidati sono molto buoni.

Abbiamo investito in fondi infrastrutturali F2i 1 e 2, siamo stati *frontman* e poi apripista anche con le altre Casse nell'operazione Banca d'Italia, siamo investitori in tutte le società partecipate. Recentemente abbiamo acquistato quasi l'1 per cento di Poste Italiane, abbiamo acquistato 100 mi-

lioni di azioni con Enel, siamo investiti con Telecom, abbiamo azioni delle più importanti società partecipate. In più, siamo stati apripista per quanto riguarda i famosi minibond, strumenti finanziari che servivano e servono alla crescita delle piccole e medie imprese. Abbiamo investito con vari operatori oltre 75 milioni di euro.

Anche nel campo dell'innovazione, che è uno degli argomenti principali in questo momento, abbiamo fatto importanti investimenti nei fondi di *venture capital*, così come abbiamo investito in più di 40 società nei *private equity*.

Siamo andati anche a calcolare l'impatto degli investimenti di Cassa Forense sull'occupazione in Italia per quanto riguarda questi ultimi due investimenti, questi di *venture capital* e soprattutto *private equity*, e abbiamo visto che nelle società di *venture capital* sono stati creati oltre 200 posti di lavoro in Italia, nei fondi di *private equity* sono stati creati oltre 1.300 posti dove abbiamo investito insieme ad altri investitori in Italia.

Stiamo valutando altri tipi di investimento proprio perché riteniamo che i fondi pensione, così come accade in altri Paesi, possano fungere da apripista anche per gli investitori istituzionali. È quello che accade in altre realtà, dove maggioranza e opposizione che governano o che non governano il Paese si mettono d'accordo per favorire l'accesso a investimenti di capitali stranieri nel sistema Paese.

Stiamo valutando tutta una serie di altre proposte, addirittura vorremmo creare un fondo infrastrutturale per favorire le infrastrutture nel sistema Italia. Ci rendiamo conto però che è necessario ricevere delle linee guida da parte del Governo, che ci consentano di individuare meglio i tipi di investimenti che poi questi fondi dovranno andare a realizzare.

Cassa Forense prevede di effettuare investimenti a favore dell'economia reale? Sicuramente sì, ne vuole fare tanti altri. Del resto abbiamo anche ritenuto di inserire una percentuale definita di *mission related* nell'*asset allocation*, aumentarla al 7 per cento, quindi abbiamo inserito appositamente questa voce del nostro *asset alloca-*

tion proprio perché intendiamo investire di più di quanto già abbiamo fatto nel sistema Paese e lo vogliamo fare anche coinvolgendo le altre Casse dei liberi professionisti, che possono svolgere un ruolo guida all'interno del nostro Paese per attrarre capitali stranieri. Penso di aver risposto.

CINZIA CARISSIMI, *dirigente della Cassa Forense*. Io rispondo alla domanda sull'andamento gestionale del Fondo Cicerone. La risposta vorrei articolarla in due forme, nel senso che, se per andamento gestionale del fondo Cicerone intendiamo l'andamento della quota, è troppo presto per esprimere un giudizio. Mi permetto infatti di ricordare che il Fondo Cicerone è partito alla fine di dicembre 2013.

Nel 2014-2015 abbiamo fatto l'apporto di 31 immobili di proprietà della Cassa. Nel frattempo, però, il fondo, oltre ad acquisire gli immobili della Cassa, ha anche dato vita a una selezione di immobili attraverso l'apporto di liquidità che la Cassa stessa ha fatto.

In tal senso, se l'andamento gestionale dovesse intendersi come la possibilità di poter operare sul mercato immobiliare, la Cassa può reputarsi soddisfatta, perché dopo tanti anni di immobilismo, dove non si riusciva ad acquistare nulla sul mercato, anche perché, come è noto, la Cassa è soggetta a una serie di vincoli, di analisi e di *stress test*, che complicano e allungano i tempi di disamina, ha invece provveduto attraverso il fondo ad acquistare già in questo breve lasso di tempo quattro immobili, di cui due a Milano e due all'estero.

Se quindi intendiamo sottoporre la fattibilità e quindi anche i ritorni positivi del fondo immobiliare sull'*asset class* immobiliare, la Cassa è soddisfatta. Se vogliamo invece vedere soltanto l'andamento della quota, è un po' troppo presto, però onestamente vuole che si dichiari comunque che al 31 dicembre 2016 c'è stata una leggera flessione della quota, cioè siamo partiti da 50.000 di valore unitario e abbiamo perso uno 0,18, perdita che, come tengo a sottolineare, è legata ai costi di *startup* dell'avvio di tutta questa complessa macchina organizzativa.

In più, in questa breve operatività, perché mi permetto di far presente che il fondo immobiliare Cicerone ha una durata di 20 anni come prima fase, in questa prima fase si è riqualificato anche tutto il patrimonio immobiliare.

Il 2017 quindi dovrebbe essere l'anno nel quale il *business plan* dovrebbe cominciare a prevedere anche la distribuzione di proventi, che attualmente ancora non è avvenuta, anche perché tutta la configurazione del fondo è fatta in maniera tale che vi sia una giusta gradazione tra rischio e rendimento, per poter assicurare la costanza della distribuzione dei dividendi nel prossimo futuro, durante la durata dei vent'anni.

Penso di aver esaurito la risposta, se non ci sono altre domande.

NUNZIO LUCIANO, *Presidente della Cassa Forense*. Il fondo parte in una fase organizzativa, e i risultati ovviamente, come diceva la dottoressa Carissimi, si vedranno dopo.

Vorrei sottolineare un'altra cosa, che mi sembra fondamentale: noi al contrario di altre Casse abbiamo un patrimonio immobiliare di circa il 12 per cento. Questo ci consente in questo momento particolare di mercato di fare acquisti più convenienti, perché abbiamo da una parte la possibilità di farlo, dall'altra il mercato, se è vero che molto Casse sono investite nell'immobiliare, potrebbe avere una serie di prospettive che potremmo andare a sfruttare.

VALTER MILITI, *vicepresidente della Cassa Forense*. Sull'assistenza, ultimo tema, dal 1 gennaio 2016 abbiamo il nuovo Regolamento assistenza, la cui declinazione credo sia fondamentale positiva, perché abbiamo aggiunto agli istituti sempre esistenti, legati al momento patologico, alla fase di bisogno e alla salute, tutta una serie di iniziative che riguardano la famiglia e la professione, che supportano l'iscritto durante tutto il percorso professionale.

Le prime risposte sono positive, perché gli istituti a regime hanno continuato a viaggiare con buona velocità, quelli introdotti nell'anno 2016 sono stati oggetto di una quindi-

cina di bandi, che hanno portato a una partecipazione di oltre 15.000 colleghi ad avere risposte di assistenza (bandi sull'informatica, rimborso spese formazione, assistenza per il professionista, per i figli, quindi asilnido, istituto primario e secondario, supporto ai giovani che frequentano il corso per cassazionista).

Abbiamo in corso due iniziative che verranno licenziate e andranno a impattare sul bilancio 2017, che riguardano un servizio di banca dati gratuita a favore di tutti gli iscritti Cassa, e un prestito d'onore agli *under 35* con il supporto dell'ente per le garanzie e per il costo degli interessi, affinché i più giovani possano investire nelle *startup*. La somma prevista è di 64 milioni di euro da spendere nel 2017.

Confidiamo di poterlo fare, perché quei bandi che già abbiamo validato nel 2016 saranno probabilmente riproposti e ampliati, perché nel frattempo abbiamo migliorato anche le tutele nel settore salute, utilizzando, oltre allo strumento della polizza sanitaria che già forniamo gratuitamente a tutti gli iscritti per i grandi eventi chirurgici, anche una polizza *long term care* per la copertura in caso di mancanza di autosufficienza.

Il *panel* di interventi dell'assistenza è passato quindi dall'ambito esclusivo della salute all'ambito della famiglia e della professione. Ovviamente sarò lieto di fornire qualunque chiarimento.

NUNZIO LUCIANO, *Presidente della Cassa Forense*. Se posso permettermi di integrare l'esauriente relazione del Vice Presidente, abbiamo speso 41 milioni, che significa più 46 per cento rispetto all'anno precedente, quindi un incremento forte di questo tipo di spesa e, se mi consentite di dirlo con un certo orgoglio, abbiamo fatto anche altri investimenti sui fondi europei. Non c'era una regione in Italia che prevedesse questo tipo di bandi, ma, anche a seguito di una serie di impegni di Cassa Forense, con la sua Commissione, CF Europa Lab, oggi siamo riusciti in 19 regioni su 20 ad avere bandi e quindi finanziamenti che riguardano i liberi professionisti. Questa è stata una delle grosse battaglie fatte da Cassa Forense.

Siamo convinti (lo stiamo già facendo) di impegnare importanti risorse sulla forma-

zione. L'avvocato deve infatti sfruttare le opportunità che offre il mercato, e Cassa forense può esercitare un ruolo attivo anche su questo. Si tratta quindi di una vera e propria rivoluzione, un cambio di paradigma di un ente che non solo vuole e deve pensare al futuro, erogando al collega una prestazione che deve essere adeguata, ma in un sistema che ha una forte solidarietà anche una serie di investimenti sul presente, perché investire in *welfare* di tipo attivo significa aiutare i colleghi a migliorare le loro qualità professionali con la formazione e anche una serie di servizi che sempre più saremo in grado di dargli, perché far crescere l'avvocato significa far crescere anche il suo sistema previdenziale.

PRESIDENTE. Ci sono domande, il relatore ha qualche dubbio ?

GIUSEPPE GALATI. No, presidente, avevamo già avuto un quadro complessivamente positivo della Cassa. Ci servivano queste risposte per formulare le nostre osservazioni, perché il nostro è un parere tecnico-economico, ma anche rispetto al ruolo che le Casse devono esprimere per il Paese.

PRESIDENTE. Nel ringraziare i nostri ospiti, dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 15.15.

*Licenziato per la stampa
il 3 ottobre 2017*

ALLEGATO



segreteria generale

Sindacato
Inquilini
Casa e
Territorio aderente alla CISL



Commissione Parlamentare
di controllo sulle attività di previdenza
degli Enti Gestori di forme obbligatorie
di previdenza e assistenza sociale
Palazzo San Macuto
Via del Seminario, 76
00187 Roma

Roma, 5 aprile 2017

prot.: 167

ogg.: audizione 5 aprile 2017

On. Presidente, Onorevoli componenti la Commissione,

il SICET (sindacato inquilini casa e territorio) ringrazia per la cortesia riservatavi con l'invito all'audizione odierna. La questione immobiliare riferita agli investimenti dei fondi pensione è un problema annoso e, per quanto riguarda l'immobiliare abitativo, il dibattito è decisamente fuori tempo massimo, in quanto la gran parte del patrimonio destinato all'abitazione è stato oggetto di dismissione. Diciamo purtroppo, almeno dal nostro punto di vista, perché le case di proprietà degli Enti Previdenziali, aggiunte a quelle delle Compagnie di Assicurazione, degli Istituti di credito e dei cosiddetti "investitori istituzionali", hanno costituito per decenni un importante serbatoio di alloggi per la classe media di questo Paese. Ceto sociale, che potendo disporre di abitazioni a costi mediamente sostenibili, ha potuto destinare i propri risparmi nella formazione dei figli, o in investimenti nel debito pubblico o in altre forme che, almeno fino agli anni 80, hanno fornito un'importante alimentazione finanziaria per lo sviluppo del Paese. La situazione odierna è sotto gli occhi di tutti: gli istituti previdenziali pubblici hanno dismesso quasi tutto il patrimonio abitativo, quel che resta è una parte residuale, rispetto alla quale non ci sembra che, sia INPS, sia gli altri decisori dimostrino di avere idee molto chiare.

sede Nazionale

sito internet: www.sicet.it
via G.M. Crescimbeni, 25 – 00184 roma

e_mail: sicet@sicet.it
☎ 06/4958701-4958736 – ☎ 06/4958646

1



segreteria generale

Sindacato
Inquilini
Casa e
Territorio aderente alla CISL



Non è chiaro il destino degli alloggi di pregio, alcune centinaia di unità immobiliari sottratte alle dismissioni operate dalle SCIP 1 e 2, e rivendicato per l'acquisto da parte degli inquilini. Non si comprendono i motivi per cui alcuni, tra cui anche illustri componenti del Parlamento, abbiano potuto acquisire la proprietà degli alloggi condotti in locazione, mentre altri non possano usufruire dello stesso trattamento. Riteniamo sia trascorso il tempo delle riflessioni e che si imponga una decisione definitiva in merito a questo argomento. Si tratta perciò di individuare le famiglie che avevano già opzionato l'acquisto ai tempi delle SCIP e stabilire le modalità di vendita, che non possono differire molto da quelle stabilite a suo tempo, peraltro da leggi dello Stato.

Restano in bilico tutti gli altri alloggi trasferiti all'INPS unitamente alle competenze previdenziali di INPDAP e degli altri Istituti Pubblici, rispetto ai quali si è più volte tentato di affrontare e risolvere le annose questioni delle cosiddette: "occupazioni senza titolo", delle morosità, dei rinnovi contrattuali, delle spese condominiali; per non parlare delle manutenzioni e dei rapporti con le diverse Società di gestione degli immobili. Tutto un sistema di problematiche, per la soluzione delle quali servirebbe stabilire delle relazioni corrette e delle regole definite.

Nel corso dell'ultimo anno si sono tenuti alcuni incontri tra la direzione dell'INPS titolare della gestione e valorizzazioni degli immobili e le organizzazioni degli inquilini, per giungere all'accordo integrativo nazionale sui i canoni concordati. A fronte delle proposte sindacali unitarie è stato predisposto un percorso di confronto tecnico, ma dopo l'ultimo incontro avvenuto il 25 Novembre 2016 alla presenza anche dei rappresentanti di Romeo Gestioni la discussione si è incomprensibilmente interrotta.

Il SICET che, indipendentemente dal confronto unitario, ha offerto la propria collaborazione per l'elaborazione di documentazione tecnica ai fini di favorire l'avvicinamento delle posizioni, dimostrando la precisa volontà di contribuire fattivamente alla soluzione dei problemi. Pur comprendendo le difficoltà dell'Istituto, riteniamo che il Parlamento possa e debba sollecitare l'INPS a portare a compimento il lavoro iniziato. Ciò, sicuramente, a beneficio degli inquilini, ma dalla regolarizzazione delle posizioni contrattuali deriverà inevitabilmente una condizione positiva anche per l'INPS.

Nel rinnovare i ringraziamenti per l'opportunità fornitaci dalla audizione odierna, porgiamo cordiali saluti.

Guido Piran
Segretario Generale



Nota dell'Unione Generale del Lavoro sulle problematiche inerenti la gestione del patrimonio immobiliare Inps ad uso abitativo

Audizione presso la Commissione parlamentare Enti gestori del 5 aprile 2017

L'Unione Generale del Lavoro ribadisce quanto contenuto nella deliberazione numero 2 del 21 febbraio 2017 del Consiglio di indirizzo e vigilanza dell'Istituto nazionale della previdenza sociale.

Con riferimento alla gestione del patrimonio immobiliare, il Civ Inps evidenzia una omissione da parte del presidente dell'Istituto, laddove non si individuano le misure di valorizzazione e di razionalizzazione del patrimonio immobiliare da reddito, cosa peraltro richiesta dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali, al fine di incrementare i ricavi ed assicurare la riduzione dei costi di gestione, né vi è evidenza dei piani pluriennali di investimento e disinvestimento, come sollecitato dal Civ stesso e dal Collegio dei sindaci.

Si tratta di richieste già formulate in passato dal Civ Inps; nello specifico, con riferimento al piano pluriennale, la richiesta è contenuta nella deliberazione numero 1 del 2014.

Premesso ciò e tenuto conto delle esperienze pregresse di cartolarizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare dell'Istituto, si pone l'attenzione su alcune questioni di principio, che andrebbero approfondite attraverso l'istituzione di un tavolo tecnico specifico.

In primo luogo, la definizione del prezzo dell'immobile, in un'operazione di dismissione, deve tener conto di diversi fattori: la sostenibilità economica per gli inquilini; la valorizzazione patrimoniale; la congruità rispetto alla tipologia abitativa, allo stato effettivo dell'immobile stesso e al posizionamento.

Ciò è utile per evitare quanto accaduto con le precedenti operazioni Scip (Società cartolarizzazione immobili pubblici srl) del 2001 e del 2002, nelle quali è sovente mancato un equilibrio nella definizione del valore dell'immobile e nella corretta classificazione dello stesso, con il risultato che situazioni simili sono state trattate in maniera difforme, a tutto svantaggio delle famiglie.



Tale verifica appare oggi ancora più necessaria, alla luce degli effetti che la crisi prolungata ha avuto sui redditi reali dei nuclei familiari.

Una corretta catalogazione degli immobili avrebbe effetti positivi anche sul bilancio dell'Inps, considerando che quasi il 50% delle unità immobiliari ha un valore di bilancio inferiore ai 20mila euro.

Sul versante degli inquilini, ad iniziare da quelli appartenenti alle categorie deboli per condizioni psico-fisiche e/o reddituali, è utile una ricognizione sui diritti in caso di impossibilità a procedere all'acquisto dell'immobile, compreso il diritto a rimanere nell'abitazione dietro versamento di quanto dovuto come affitto. Da valutare anche il tempo minimo intercorrente fra l'acquisto e l'eventuale rivendita dell'immobile.

Da ultimo, ma non per questo meno importante, è necessaria una attenta verifica da parte del Parlamento e del Governo sui vincoli normativi e sulla modalità di gestione del patrimonio immobiliare.

Il decreto-legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito con modificazioni dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14, ha disposto che gli immobili invenduti nelle due operazioni Scip venissero ritrasferiti agli Enti originariamente proprietari, mantenendo i diritti di opzione, prelazione e garanzia in capo agli eventuali aventi diritto. Ulteriori norme hanno previsto l'obbligo dell'integrale conferimento di tutto il patrimonio immobiliare da reddito al fondo gestito da Invimit SGR, oltre al divieto di nuove locazioni e di rinnovi dei contratti delle unità immobiliari ad uso residenziale.

Per effetto di queste disposizioni e delle altre che hanno portato all'inglobamento di Inpdap ed Enpals, il patrimonio immobiliare di Inps ammonta a circa 30mila unità immobiliari, 25mila delle quali residue delle operazioni di cartolarizzazione.

Il 50% di tutte le unità immobiliari è libero, mentre il 42% delle stesse è locato con contratto in corso o scaduto (nel caso di contratto scaduto, l'inquilino versa una indennità di occupazione) e il restante 8% è occupato senza titolo. Tenendo conto delle sole unità principali, le occupazioni senza titolo salgono al 12%, a fronte di un 32% di immobili liberi.

Si tratta di una situazione doppiamente insostenibile: per i cittadini, vista la nota carenza di immobili a prezzi calmierati nei centri urbani; per l'Inps, che non valorizza adeguatamente un patrimonio che è tale soltanto sulla carta.

Infine, desta forte preoccupazione l'attività di gestione tecnico amministrativa del patrimonio immobiliare, in particolare per quella attualmente svolta da Igei spa in liquidazione (patrimonio



originario Inps più quello incorporato ex Scau, Sportass e Ipost) e dalla Romeo gestioni (per la parte ex Inpdap).

Il primo soggetto è una società in controllo pubblico in liquidazione da tempo con il 51% delle quote azionarie detenuto dall'Inps, con cinque partner privati (Cmc di Ravenna; Vianini lavori spa; Cagisa; Sovigest; Gefi fiduciaria romana in liquidazione) a spartirsi il 9,6% ognuno e Bnl Partecipazioni spa con una quota dell'1%. La Romeo gestioni, una delle principali imprese italiane che opera nel facility management, è stata recentemente coinvolta in un procedimento giudiziario, le cui ripercussioni sono al momento imprevedibili.

In considerazione di ciò, appare utile un ulteriore approfondimento tecnico, esteso alle parti presenti all'interno del Consiglio di indirizzo e vigilanza Inps, con all'ordine del giorno anche il destino del personale dipendente.



La gestione del patrimonio immobiliare dell'INPS ad uso abitativo

La **FEDER.CASA**, Sindacato Nazionale Inquilini ha seguito negli anni, inizialmente con la firma degli accordi per i rinnovi dei contratti di locazione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, anche le vicende della dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali cosiddetta “cartolarizzazione” passata nelle fasi SCIP 1 e SCIP 2.

La storia

Ricapitolando la vicenda ha origini nel 1996, quando con il decreto legislativo numero 104 del febbraio 1996 venne ufficialmente avviato il piano di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, con precise tutele per gli inquilini, al fine di favorirne l'acquisto.

Allo scopo di accelerare il processo di vendita, che nelle intenzioni iniziali si sarebbe dovuto chiudere all'alba del nuovo millennio, il decreto legge 351 di settembre 2001, convertito in legge a novembre, aveva costituito la società veicolo Scip srl attraverso cui procedere alla cartolarizzazione del patrimonio immobiliare residuo.

Dopo due operazioni nel 2008 Scip è stata liquidata e gli immobili rimanenti ritrasferiti agli istituti proprietari, con l'obbligo però di onorare le obbligazioni già assunte da Scip.

Nel 2009 le restanti 27mila unità immobiliari facenti capo agli enti, di valore stimato attorno a 2,4 miliardi, sono state oggetto di una nuova legge, con cui il parlamento aveva esplicitamente disposto la continuazione della vendita del portafoglio residuo, garantendo, anche nella fase post cartolarizzazione, la salvaguardia delle prerogative e i diritti degli inquilini con l'obbligo per gli enti di promuovere la definizione del contenzioso immobiliare esistente privilegiando soluzioni transattive.

Nel frattempo, però, l'Inps ha assorbito anche altri enti previdenziali (Inpdap, Enpals, Inpdai, Ipost ecc.) tecnicamente prossimi al dissesto, incorporandone il patrimonio immobiliare, malgrado questi stessero procedendo nelle vendite, l'Inps ne ha invece bloccato le dismissioni.

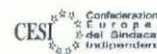
Con le norme dell'agosto 2012 riguardanti la cosiddetta spending review, con cui si prevede che l'ente nazionale di previdenza sociale dovrà conferire il patrimonio a un fondo immobiliare ad apporto gestito da una costituenda società di gestione del risparmio pubblica.

A maggio del 2013, si istituiva Invimit sgr, la società cui spettava la gestione dei fondi immobiliari ad apporto pubblico, e che aveva pertanto competenza anche su valorizzazione e dismissioni.

Il tutto veniva ribadito con la legge di stabilità 2013, che aveva definito i paletti entro quali si doveva muoversi per la vendita del patrimonio immobiliare dello stato.

Il patrimonio

Il patrimonio immobiliare dell' Inps ammonta a 2 miliardi di euro, per un totale di 29.500 unità. La maggior parte delle proprietà è riconducibile ai soppressi Inpdap e Inpdai (89% del totale pari a 1,8 mld), che dal



primo gennaio 2012 sono stati soppressi. La conseguente nascita del super Inps ha portato alla stesura di un piano per la dismissione, che però attualmente è in «stand by».

La metà delle case Inps sono dislocate nel Lazio.

Manca in realtà un inventario completo di tutti gli immobili ex Inps ed enti soppressi e incorporati.

La situazione

È stata la Corte dei Conti, nel corso di una audizione alla Camera, a fotografare la situazione, ma soprattutto, la Corte ha evidenziato che «l'esigenza di accelerare e completare il processo di dismissioni avviato, impatta con le problematiche relative alla gestione degli immobili». Inoltre, osserva la magistratura contabile, «deve tener conto della tutela accordata dalla legge ai conduttori».

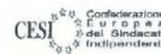
Numerosi, osserva la Corte dei conti, sono i contenziosi di gestione sul patrimonio da reddito dell'Istituto. Complessivamente si tratta di circa 1.370 atti di cui: 170 controversie inerenti la qualifica di pregio di unità residenziali ex cartolarizzate e regolarmente locate, oltre 400 immobili aventi ad oggetto prevalentemente sfratti per morosità o finita locazione e, in misura minore, irregolarità catastali conseguenti interventi edilizi del conduttore; oltre 600 unità interessate da contenziosi per occupazione abusiva; circa 200 unità sono gravate da controversie di altra natura.

Inoltre, case abitate senza titolo per anni, altre subaffittate senza il permesso del proprietario. E, ancora, locali vuoti trasformati in magazzini, in garage o, addirittura, in negozi. È l'elenco delle occupazioni abusive che sono diventate un problema anche nella storia della gestione degli immobili dell'Inps.

Le nostre valutazioni

Considerato che,

- tra il 2008 e il 2013 vi è stato buco di bilancio che ammonta a 655 milioni e che la situazione, è andata peggiorando. Nel 2012, infatti, il governo Monti ha esteso il pagamento dell'Imu anche all'Istituto: una spesa per circa 220 milioni l'anno, costo che è andato a sommarsi alle perdite strutturali sul patrimonio, vale a dire una cifra che ha oscillato tra i 30 e i 50 milioni l'anno dal 2008. Le deduzioni alla fine sono abbastanza semplici: persino al netto dell'Imu, gli affitti non coprono le spese di gestione. Inoltre, nonostante nell'attuale Inps abbondino professionalità in grado di fare la gestione, l'ente affida ai privati la stessa. Dal 2010 infatti, sono grandi imprese del settore (**Prelios** e il gruppo **Romeo**) a occuparsi dei palazzi Inps: l'ultima gara aveva un valore di oltre 41 milioni in un triennio, più eventuali costi variabili.
- con l'incontro avuto tra l'INPS e le OO.SS. degli inquilini in data 14 luglio 2015 si è verbalizzato che: *«la legge n.164 dell'11 novembre 2014 ha esteso al 31.12.2013 il termine per la regolarizzazione delle occupazioni e delle assegnazioni irregolari delle unità immobiliari ad uso abitativo di proprietà degli enti previdenziali, precedentemente fissato al 31.12.2004. L'Istituto ha avviato, in ottemperanza alla norma, la ricognizione e l'istruttoria per la procedura di sanatoria degli occupanti senza titolo per definire contrattualmente tali posizioni. In tal senso, si ritiene utile*



porre all'attenzione dei Ministeri Vigilanti alcune riflessioni sulla situazione civilistica dei contratti di locazione cristallizzati a seguito della normativa sulla cartolarizzazione e delle limitazioni poste ai rinnovi contrattuali. L'Istituto, ad ogni buon fine, ha convocato le OO.SS. di categoria per individuare un metodo di aggiornamento dei canoni rispetto agli ultimi accordi nazionali risalenti al 2004 e per definire i nuovi canoni da applicare, tenendo in considerazione la pluralità della casistica esistente. In tale ottica un punto di riferimento può essere rappresentato dagli accordi dell'ENASARCO, titolare di immobili analoghi a quelli di proprietà dell'Istituto, facendo comunque presente che le modalità contrattuali INPS differiscono a seconda della originaria proprietà degli immobili e che, ad esempio, per le abitazioni libere gestite dalla società IGEI si stipulano contratti della durata di 4 anni + 4 quantificando il canone di locazione a seguito di asta con offerte al rialzo.

- *I sindacati degli inquilini, tra cui la FEDER.CASA hanno ribadito che “ l'accordo per il rinnovo dei contratti del 2001 è rimasto senza realizzazione a seguito dell'emanazione della normativa sulla cartolarizzazione degli immobili, del blocco dei contratti e della cessione delle abitazioni ai conduttori. Non si ritiene, pertanto, giustificabile chiedere ai conduttori, regolarmente assegnatari di alloggi, arretrati per canoni di locazione non rinnovati a seguito di disposizioni normative. Fanno presente, inoltre, che la prevista riduzione del 20% delle morosità per canoni e oneri accessori è troppo bassa rispetto al trascorso arco temporale, ma va comunque applicata genericamente a tutte le situazioni. Sarebbe inoltre opportuno, per non creare sperequazioni, stipulare contratti di locazione non solo per regolarizzare le posizioni degli occupanti abusivi, ma anche per tutte quelle situazioni di contratti scaduti e non rinnovati per effetto di disposizioni normative per quali i conduttori sono soggetti passivi incolpevoli. La casistica contrattuale così come si presenta oggi, al di là delle occupazioni abusive, appare particolarmente diversificata ed occorre classificare le diverse casistiche per definire la trattativa sui nuovi canoni.”*

A nostro avviso risulta evidente che vi è una situazione complessa ed articolata che non si può affrontare con un'unica soluzione.

Il primo punto è il seguente: sarebbe opportuno, prima di prevedere qualsiasi forma di dismissione rinnovare i contratti di locazione agli assegnatari con un Accordo integrativo, stipulato con le OO.SS. degli inquilini, previsto per le “grandi proprietà immobiliari”, ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 431/98, uniformando così la pluralità delle casistiche esistenti al fine di agevolare l'iter delle vendite.

Chiedere arretrati, a fronte del nuovo canone di locazione derivante dall'applicazione del nuovo Accordo integrativo, non è possibile, a nostro avviso in quanto giuridicamente l'ente non ha mai richiesto l'aggiornamento del canone, per cui non sono dovuti.

Si fa presente che il mancato rinnovo dei contratti di locazione non è imputabile agli inquilini.

Altro punto sono le occupazioni senza titolo. Case abitate senza titolo per anni, altre subaffittate senza il permesso del proprietario. E, ancora, locali vuoti trasformati in magazzini, in garage o, addirittura, in negozi. È l'elenco delle occupazioni abusive che sono diventate un problema anche nella storia della gestione degli immobili dell'Inps.



La sanatoria per gli occupanti abusivi ha previsto, per regolarizzare la posizione, la stipula di nuovi contratti di locazione ed il pagamento delle morosità relative ai canoni di locazione ed agli oneri accessori con una riduzione del 20%.

Si ribadisce che sarebbe opportuno stipulare nuovi contratti di locazione, sempre a seguito di apposito Accordo integrativo, anche per tutti i casi di contratti scaduti e non rinnovati a causa delle disposizioni normative che si sono susseguite negli anni.

Per le dismissioni, invece, si propone di attuare le disposizioni previste nella prima fase delle vendite mantenendo i costi previsti (con la sola applicazione dell'ISTAT) e anche gli sconti per l'acquisto collettivo.

Roma, 5/04/2017.

A cura della Segreteria Generale FEDER.CASA.

Segreteria Generale – Via Carlo Spegazzini n. 91 – 00156 Roma
Tel. 06/8277924 – www.feder-casa.it
posta elettronica: segreterianazionale@feder-casa.it



17STC0025350