

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

**RESOCONTO STENOGRAFICO**

**INDAGINE CONOSCITIVA**

**43.**

**SEDUTA DI GIOVEDÌ 7 LUGLIO 2016**

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **LELLO DI GIOIA**

**INDICE**

	PAG.		PAG.
<b>Sulla pubblicità dei lavori:</b>		<b>Audizione di rappresentanti della Fondazione ENPAIA:</b>	
Di Gioia Lello, <i>presidente</i> .....	3	Di Gioia Lello, <i>presidente</i> .....	3, 5, 6, 8, 10
<b>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</b>		Galati Giuseppe, <i>vicepresidente</i> .....	6
		Galdani Marcello (AP) .....	5
		Morassut Roberto (PD) .....	5
		Morrone Adriano, <i>direttore generale dell'ENPAIA</i> .....	4, 8
		Piva Antonio, <i>presidente dell'ENPAIA</i> .....	3, 7, 8



PRESIDENZA DEL PRESIDENTE  
LELLO DI GIOIA

**La seduta comincia alle 8.45.**

*(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 presidente della Fondazione ENPAIA, Antonio Piva.**

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 dottor Antonio Piva, presidente della Fondazione Enpaia (Ente nazionale di previdenza per gli addetti e per gli impiegati in agricoltura).

Avverto che il dottor Piva è accompagnato dal dottor Adriano Morrone, direttore generale, e dal dottor Mauro Trisciuzzi, direttore della divisione patrimonio immobiliare della Fondazione ENPAIA.

L'audizione di questa mattina riguarderà la questione dei beni immobiliari della fondazione. Ovviamente faremo successive audizioni che riguarderanno il bilancio della fondazione, come d'altronde avevamo già prestabilito.

Do la parola al presidente Piva per lo svolgimento della sua relazione.

ANTONIO PIVA, *presidente dell'ENPAIA*. Ringrazio il presidente e gli onorevoli presenti per la possibilità di parlare del patrimonio immobiliare di ENPAIA.

Noi abbiamo sempre avuto una grande attenzione agli investimenti, specialmente nel settore abitativo, in quanto reputiamo che l'ente debba produrre reddito per i propri associati, però oggettivamente debba anche occuparsi dell'aspetto sociale.

Nel prossimo consiglio di amministrazione avremo all'ordine del giorno, nella trattazione del patrimonio immobiliare, anche tutto ciò che riguarda i casi sociali.

Quotidianamente ci pervengono richieste di famiglie in difficoltà, che non hanno capacità di reddito. Io reputo importante e giusto che l'ente, ovviamente dopo aver fatto le debite verifiche, si occupi anche di questi casi.

L'ente ha investito molto in periferia e ha un patrimonio abitativo molto popolare. Questo deriva dal fatto che non c'è stata una volontà speculativa verso acquisizioni nelle zone più pregiate o più prestigiose della città, ma oggettivamente si è cercato di dare un palinsesto del patrimonio in zone periferiche per quanto riguarda il discorso abitativo.

Penso che questa sia anche l'argomentazione che la Commissione vorrà affrontare. L'aver acquistato e avere un patrimonio immobiliare importante in periferia crea dei problemi e, quindi, aumenta il contenzioso tra gli inquilini e l'ente.

Noi cerchiamo di gestire questo contenzioso *cum grano salis*, evitando dure imposizioni, però oggettivamente alla fin fine dobbiamo trarre un reddito da questi investimenti. Non so con esattezza quante azioni legali degli inquilini nei confronti

dell'ente ci sono state. Le abbiamo «subite», però la magistratura alla fine ha dato ragione all'ente nella maggioranza o nella totalità dei casi. Tuttavia, da parte nostra c'è sempre un dialogo aperto con gli inquilini per trovare una soluzione.

Abbiamo fatto un piano triennale di smobilizzo del patrimonio immobiliare e, quindi, abbiamo inserito un certo numero di abitazioni.

Ricordo che l'ente acquista e vende esclusivamente cielo-terra. Non facciamo vendite frammentate, ossia non vendiamo la singola unità abitativa, ma facciamo, come si suol dire, «il tutto vuoto o il tutto pieno».

Questa metodologia di vendita ci crea delle problematiche, in quanto abbiamo un tetto secondo cui deve esserci il 90 per cento dell'inquilinato disposto ad acquistare. Oggettivamente oggi arrivare a trovare, in un palazzo magari di cento appartamenti, la condivisione all'operazione al 90 per cento è estremamente difficile.

Tuttavia, per andare incontro alle esigenze dalla maggior parte degli inquilini che vogliono acquistare, in quanto reputo che sia giusto che un inquilino che da anni paga l'affitto abbia la possibilità di acquistare il bene, stiamo studiando delle formule per ovviare a quel blocco che viene creato da una minoranza dell'inquilinato.

Tra gli obiettivi dell'ente c'è quello di reinvestire ancora, una volta smobilizzato, nell'immobiliare, tenendo conto di investire sempre una quota importante sull'abitativo.

Oggettivamente oggi è più conveniente e più remunerativo investire sul commerciale, che siano uffici, negozi o alberghi, però io reputo che l'abitativo sia un passaggio obbligatorio che il nostro ente deve fare.

Vedo che ci sono dismissioni e tanti enti abbandonano l'abitativo, mentre noi reinvestiremo sempre una quota del nostro patrimonio sull'abitativo.

Ho fatto uno spaccato molto superficiale del nostro ente. Se gli onorevoli hanno domande da rivolgerci, siamo a disposizione.

ADRIANO MORRONE, *direttore generale dell'ENPAIA*. Per essere più precisi, rispetto a un patrimonio complessivo di un valore di libro che supera gli 1,8 miliardi, abbiamo una quota di patrimonio immobiliare che si aggira sui 376,262 milioni di euro.

Sostanzialmente noi abbiamo una quota di patrimonio immobiliare che sta al di sotto della quota limite prevista dal decreto in materia di investimenti in corso di emanazione.

Come diceva il presidente, noi sul patrimonio abbiamo una parte di contenzioso naturalmente legata alle finite locazioni. Siamo stati parte convenuta di un contenzioso di natura seriale, che ha visto l'ENPAIA sempre vincitore. L'ultima sentenza mi è stata notificata proprio due giorni fa. In alcuni casi i giudici hanno anche condannato l'inquilinato alle spese.

In questo contesto, noi ci siamo orientati a un piano triennale di dismissione, proprio nella logica di venire incontro anche alle esigenze dell'inquilinato.

Passo a illustrare cosa prevede questo piano di dismissione. Noi riteniamo di dover vendere gli immobili cielo-terra, anche per un discorso meramente economico-gestionale, perché, se rimangono parti di un immobile da gestire in condomini, diventa una spesa eccessiva sotto il profilo economico e organizzativo per l'ente.

In questa ipotesi di vendita cielo-terra, riconosciamo un diritto di prelazione all'inquilinato, con un abbattimento dei valori di acquisto del 30 per cento.

Abbiamo scelto di far determinare il valore di acquisto dell'immobile all'Agenzia del territorio. È evidente che questo tipo di scelta sotto un profilo pratico rischia di determinare dei valori leggermente inferiori alle quotazioni di mercato, però riteniamo che sia la valutazione più attendibile.

Inoltre, non prendiamo come riferimento i valori stimati dall'Agenzia del territorio, ma facciamo fare la stima su ogni singolo immobile.

Ci siamo posti anche il problema degli inquilini che non hanno rinnovato i contratti o che comunque sono in contenzioso.

Proprio nella logica di facilitare la vendita, venendo comunque incontro alle esigenze dell'inquilinato, abbiamo previsto che anche per questi soggetti c'è la possibilità di aderire al beneficio della prelazione, ovvero alla riduzione del 30 per cento, però naturalmente devono cessare il contenzioso e riconoscere tutte le ragioni dell'ente, anche quelle economiche.

Infatti, solo in questo modo ci sarebbe un'equità rispetto agli inquilini «buoni», quelli che hanno sempre onorato i loro obblighi e non hanno affrontato il contenzioso.

Abbiamo fatto questa scelta di andare incontro anche a chi ha affrontato il contenzioso, proprio nella logica di una definizione bonaria.

Nella gestione abbiamo anche il problema del mancato rinnovo dei contratti agevolati scaduti. Noi avevamo degli accordi sindacali che prevedevano dei canoni agevolati, che risalgono al 2010 e che sono scaduti.

L'anno scorso abbiamo convocato le organizzazioni sindacali, ma non ci sono i presupposti per stipulare nuovi accordi. Non ci sono presupposti per motivazioni legate più che altro al contesto in cui stanno operando le organizzazioni sindacali. L'Enpaia aveva dato tutta la disponibilità possibile.

Come diceva il presidente, a breve affronteremo anche casi sociali, di persone che sono in difficoltà.

Sotto un profilo economico, stiamo valutando, anziché applicare il canone che ci viene diretto dal libero mercato, di fare una valutazione che possa riconoscere qualche riduzione a questi soggetti, a prescindere dal fatto che non ci sia l'accordo sindacale.

Questo è il quadro.

**PRESIDENTE.** Do la parola ai colleghi che intendano intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

**MARCELLO GUALDANI.** Visto che la vostra attività è molto importante nel campo immobiliare, vorrei capire se avete fatto in questi anni una programmazione

d'intervento anche nel campo della ristrutturazione o nel campo dell'efficientamento energetico. Vorrei capire lo stato reale in cui si trovano questi immobili e da dove vengono prese principalmente le risorse.

**ROBERTO MORASSUT.** Grazie, presidente e direttore. Questa riunione della Commissione è stata concordata per avere un aggiornamento sulla fase di dismissione immobiliare, a partire dal fatto che molti cittadini ci segnalano l'arrivo di lettere che sostanzialmente – probabilmente dipenderà dalle singole situazioni – chiedono il rilascio degli immobili, in alcuni casi entro maggio del 2017, però senza chiarire se ci sarà un rinnovo e se l'inquilino può proporsi per un acquisto con prelazione.

Il panorama che ci avete illustrato non è chiaro, a quanto sembra, a molti cittadini, che ricevono delle lettere, nelle quali si comunica loro la scadenza della proroga dei contratti, la rinuncia al rinnovo del contratto e, pertanto, la necessità di mettere a disposizione l'immobile a partire da una certa data.

Comprenderete che, senza il quadro che voi avete descritto, molte famiglie sono un po' in agitazione. Non sanno se debbono lasciare casa e se ciò corrisponde a una sorta di sfratto.

La prima domanda che vorrei porre è se non si ritenga necessario, sul piano della comunicazione con i cittadini, offrire un quadro della situazione un po' più chiaro, che metta questi ultimi nelle condizioni di poter capire e di poter scegliere cosa fare.

L'altra domanda, invece, nasce dall'esposizione che è stata fatta sulla strategia di gestione del patrimonio, che modifica un po' la tradizione recente dell'ente che, a quanto ho capito, ha sempre scelto di non dismettere il patrimonio, almeno negli ultimi anni, ma di mantenerlo e di gestirlo.

Giustamente in questa fase si decide di fare una politica di dismissioni, con modalità che mi paiono simili a quelle scelte da altri enti, cioè la vendita in blocco.

Poiché, però, in altri casi, in particolare in quello dell'Ente nazionale di previdenza e assistenza medici (ENPAM), che vende in blocco gli edifici, ma curando che da parte degli inquilini vi sia la costituzione di or-

ganismi consortili o cooperative che possano relazionarsi con l'ente e svolgere un minimo di interlocuzione per fissare i valori, vorrei capire se questa modalità è prevista anche per quanto vi riguarda, oppure se questa associazione al 90 per cento dei cittadini deve avvenire sul terreno civilistico normale, interloquendo poi singolarmente con l'ente.

L'ultimo aspetto riguarda le stime. Nelle esperienze di dismissione di patrimoni immobiliari di altri enti o casse abbiamo verificato — o almeno la sensazione è stata questa, seppur non accertata con chiarezza — che queste stime, che pervengono da una modalità stabilita per legge — essendoci un passaggio nell'Agenzia del territorio — a volte producono un valore che, a un confronto con le stime territoriali, appare superiore al prezzo di mercato.

In seguito naturalmente si esercita un abbattimento, ma, se il valore è troppo alto, questo abbattimento sostanzialmente atterra su un valore quasi di mercato. Questo ha generato tanti problemi e forse anche tanti equivoci nel rapporto con i cittadini.

Vorrei capire un po' meglio questo sistema di stima e in particolare che tipo di meccanismo vi siete dati per incrociare il valore che vi offre l'Agenzia del territorio con quello che viene dalle vostre stime. Se non ho capito male, si gioca su questi due aspetti.

Inoltre, vorrei un chiarimento relativamente al fatto se poi questo abbattimento del 30 per cento apre anche a un ulteriore abbattimento del 20, in caso di composizione di un accordo al 90 per cento, un po' come avviene per altri enti.

**GIUSEPPE GALATI.** Stamattina siamo stati convocati per discutere specificatamente della questione immobiliare, per cui non mi intratterò sugli altri aspetti che stiamo verificando riguardanti il bilancio complessivo dell'ENPAIA.

Faccio due riflessioni sulla questione degli immobili. Una è quella che ha appena condotto il collega Morassut, che vorrei ricondurre a una valutazione.

Come è stato ricordato dal presidente e dal direttore, molti di questi investimenti sono effettuati nelle zone periferiche della

città di Roma. Vista la crisi di questi ultimi anni, ovviamente parliamo di valori che si sono abbondantemente abbassati.

Vorrei capire se l'ente abbia fatto delle valutazioni che tengano conto anche delle spese che l'ente stesso deve tenere per la manutenzione di questi immobili e se questo non debba essere un elemento da comparare con l'abbattimento.

Immaginiamo che sono il 30 per cento. Nello stesso tempo, però, occorre una valutazione comparata sulla capacità di adottare una strategia di vendita più efficace agli inquilini, se i costi che l'ente deve tenere sono molto più elevati.

Mi pare di capire che c'è una volontà, che forse sta sorgendo ultimamente, mentre per diversi anni si era bloccata, di espansione immobiliare, che si può realizzare. È stato ricordato dal presidente che ovviamente c'è sempre la volontà sociale di investire per immobili di carattere abitativo.

Tuttavia, credo che, tenendo conto che l'obiettivo finale dell'ente deve essere quello di produrre risultati per i suoi iscritti e per le pensioni, si possano immaginare anche investimenti in attività di natura commerciale o alberghiera.

Infine, vorrei capire se c'è stata una valutazione su una possibile modifica strategica della scelta dell'ente di investire soltanto nella città di Roma. Il presidente poc'anzi ha ricordato che l'ente si sta ponendo obiettivi, che a fine mese valuterà — sono sollecitazioni che, del resto, abbiamo già fatto qui in sede di indagine conoscitiva — di investimenti sull'economia reale.

Mi chiedo se anche questa non debba essere una valutazione che si può estendere ad altri territori del Paese.

**PRESIDENTE.** Prima che lei dia delle risposte ai colleghi che hanno posto delle domande, mi permetta di fare due semplici considerazioni. Ove non dovesse rispondermi questa mattina, le chiedo di mandarmi gentilmente delle schede, così avremo la possibilità di esaminarle in modo più dettagliato.

Vorrei conoscere la percentuale di valore immobiliare che avete, in relazione alle percentuali definite dalla norma che

tutti conoscete. Qual è la percentuale di immobili residenziali occupati e di quelli non occupati? Qual è il valore tra le quantità di immobili e, quindi, il rapporto tra quelli residenziali periferici e quelli residenziali centrali?

Come vengono governati e, quindi, gestiti gli immobili che attualmente sono sfitti? Mi riferisco alla gestione e alla tenuta degli stessi immobili.

Inoltre, vorrei sapere come venivano gestiti in precedenza una serie di interventi sull'attività immobiliare, che mi pare debba essere guardata con molta attenzione.

Come chiedevano poco fa l'onorevole Galati e l'onorevole Morassut, vorrei sapere se pensate di intervenire ancora con investimenti sull'immobiliare, nel caso in cui abbiate una percentuale inferiore a quella prevista, oppure no.

Infine, vorrei sapere se ritenete opportuno intervenire sul cosiddetto « immobiliare commerciale », come fanno oggi altre casse per avere una percentuale di redditività abbastanza elevata.

ANTONIO PIVA, *presidente dell'ENPAIA*. Cercherò di iniziare a dare delle risposte, senza entrare nei particolari. In seguito sia il direttore generale che il dirigente potranno completare questo mio excursus sulle domande che sono state poste.

La prima richiesta era sugli interventi e sulle ristrutturazioni. Oggettivamente l'ENPAIA è molto attento a mantenere integro il proprio patrimonio e, quindi, provvede sistematicamente a fare delle valutazioni sull'immobile e a mantenere il loro stato decisamente in ordine, per vari motivi, prima di tutto per un motivo di decoro e in secondo luogo per un motivo di responsabilità sia del dirigente che degli amministratori di ENPAIA.

Sia per quanto riguarda la struttura vera e propria sia per quanto riguarda il verde — infatti, noi abbiamo tantissimi immobili con il verde — provvediamo nella stessa identica maniera alla manutenzione, per le motivazioni che ho appena illustrato. Manteniamo tutto in ordine.

L'onorevole Morassut ha messo un po' il dito nella piaga, parlando delle famose lettere che sono arrivate.

Ho notato anche io un difetto di comunicazione. In seguito gli uffici mi hanno detto che è dovuto a una precisa indicazione che i legali hanno dato, per evitare che ci fossero dei fraintendimenti.

Ho ricevuto tante telefonate da persone preoccupate — questo è assolutamente vero — però oggettivamente l'ENPAIA ha rinnovato i contratti a tutti. Alla fin fine, la volontà è questa.

Molto umilmente io ho chiesto: « I legali non possono trovare una forma diversa, che tuteli l'ente, ma non spaventi l'inquilino? » Infatti, oggettivamente qualche inquilino si è spaventato. Ci sono inquilini che magari comunicano direttamente con gli uffici e l'architetto Trisciuzzi spiega loro che è un atto dovuto.

Non ho competenze per quanto riguarda il discorso legale, però mi sembra in effetti che i legali siano un po' troppo incisivi nella comunicazione.

Per ciò che concerne le dismissioni, noi dobbiamo fare la vendita in blocco, però, per come la vedo io e per come il consiglio di amministrazione e gli uffici la vogliono impostare, si tratterà di trovare una forte disponibilità dei singoli all'acquisto e poi di provvedere alla vendita dell'invenduto, trovando una formula che consenta di vendere il rimanente. Se rimane un 22 per cento, mentre il 78 per cento degli inquilini sono disposti ad acquistare, si accontenta il 78 per cento degli inquilini. In seguito, con una gara di pubblica evidenza, utilizzando magari la cassa notarile e il notariato, si potrà provvedere all'alienazione della rimanenza.

Le stime che fa l'Agenzia del territorio mi sono sembrate particolarmente basse o in linea con i tempi. Io ho visto, per esempio, una zona che a me piace molto, che è via di Bonaiuto, una via con tanto verde e stabili molto belli. L'Agenzia del territorio li ha valutati sui 2.900 e con l'abbattimento del 30 per cento si arriva a 2.000 euro al metro quadro. Mi sembra che in una zona così, su una palazzina di qualità — è veramente una palazzina bella — 2.000 euro al metro siano un prezzo che non eccede.

In altre zone, col 30 per cento arriviamo a 1.800. In via Viarisio, altra bella palaz-

zina di diciassette appartamenti, siamo sui 1.800 euro. I prezzi sono decisamente bassi. Oggettivamente a una persona che paga l'affitto viene a costare molto meno una rata di mutuo che pagare l'affitto.

Per quanto riguarda le domande dell'onorevole Galati, vado a toccare subito quella che crea più problematiche anche al nostro interno.

L'ENPAIA anni fa ha fatto una delibera secondo cui può acquistare entro il raccordo anulare. Indubbiamente questa delibera pone dei seri vincoli, però io la ritengo un po' la salvezza dell'ENPAIA, perché oggettivamente, essendoci un consiglio di amministrazione di quindici consiglieri, tutti tenderebbero a portare gli interessi delle proprie città. Questa delibera dice che si acquista entro il raccordo anulare.

Capisco che è restrittiva e riduttiva, però indubbiamente sarà una delibera che discuteremo in un prossimo consiglio di amministrazione, perché oggettivamente vogliamo entrare in un discorso di economia reale. Faremo delle valutazioni su interventi nell'economia reale attraverso fondi o eventualmente proposte di acquisizione.

Per esempio, anni fa l'ENPAIA ha perso quello che secondo me rappresentava l'affare del secolo, che era l'acquisto di Maccarese. La parte sindacale (CISL, CGIL e UIL) si era detta d'accordo sull'acquisto, in cambio del mantenimento della forza lavoro che c'era Maccarese. Do la colpa alla parte datoriale, che a un certo punto non se l'è sentita.

Mi sembra che per la terza pista la famiglia Benetton incassi 100 o 150 milioni di euro, oltre al 20 per cento in Aeroporti di Roma che ha già. Se l'avesse acquistato, ENPAIA praticamente avrebbe potuto vivere di rendita. L'operazione purtroppo non è stata conclusa, quando c'era già un preliminare.

Indubbiamente gli orientamenti sulle acquisizioni verranno ridiscussi e, quindi, molto probabilmente potrà esserci la scelta di uscire dall'ambito del raccordo anulare. Fino a questo momento ENPAIA ha sempre acquistato in centro.

Il presidente chiedeva la percentuale del valore immobiliare. Intendeva il valore a libro o il valore reale ?

PRESIDENTE. Il valore a libro.

ANTONIO PIVA, *presidente dell'ENPAIA*. Penso che il valore a libro sia intorno al 20 per cento. Oggi, in una turbolenza della finanza, io vedo il settore immobiliare ancora come un bene stabile. Il mattone, alla fin fine, anche se non dà una certa redditività, dà delle garanzie.

Indubbiamente va visto anche l'aspetto speculativo. Io non sono del settore, però penso che il mercato più giù di così difficilmente potrà andare, quindi ritengo che sia un momento buono per acquistare. È anche quasi un dovere per gli enti cercare di rilanciare l'economia e di movimentare un po' il settore edile, perché stiamo vendendo un settore che non ha reazioni.

Per ciò che concerne la percentuale di immobili occupati e non occupati, abbiamo circa il 4,5 per cento di non occupato. La percentuale è molto più alta sul commerciale, in quanto il direttore sta valutando quale destinazione dare a un nostro palazzo in termini di ristrutturazione, se farlo diventare a uso uffici o un albergo, visto che è vicino al policlinico, una zona decisamente interessante.

Tra periferia e centro indubbiamente sull'abitativo è più occupato il centro che la periferia. Mi è stato chiesto se interveniamo sugli investimenti immobiliari. Indubbiamente lo facciamo. Visto che c'è ancora questa possibilità, almeno per tre anni, di arrivare a toccare il 30 per cento, io sono dell'idea — e interpreto anche il pensiero di una parte del consiglio — che dobbiamo arrivare a questa percentuale.

Direttore, vuole integrare in maniera più esaustiva ?

ADRIANO MORRONE, *direttore generale dell'ENPAIA*. Come diceva il presidente, sul discorso delle disdette la formula un po' rigida è stata concordata con i legali, perché sotto un profilo civilistico serve sostanzialmente per evitare proroghe tacite, ma non preclude trattative. Rinnoviamo

tutti i contratti. Questo ci serve per ridefinire il canone di libero mercato.

Pertanto, non è legato al processo di dismissioni, che a oggi sta interessando solo una palazzina di venti appartamenti, per la quale abbiamo individuato la percentuale del 90 per cento.

Per ciò che concerne le modalità di dismissione, quando noi parliamo del cielo-terra, abbiamo fatto già riferimento a forme collettive di accordo, pensando che gli inquilini si costituissero in cooperativa. Di fatto, c'è una difficoltà a raggiungere queste forme.

Siamo in stretto collegamento anche con le organizzazioni sindacali. Poc'anzi le dicevo che abbiamo parlato con i sindacati, ma poi non c'erano i termini di un accordo. Ciò non è dovuto ai rapporti, che sono di stretta collaborazione.

Ci troviamo già in difficoltà a vendere un primo immobile di soli venti appartamenti. I tempi si allungano e non abbiamo raggiunto la percentuale del 90 per cento. Tuttavia, come diceva il presidente, adesso, facendo una procedura competitiva, stiamo cercando di trovare un terzo che compri l'invenduto.

Stiamo facendo anche dei passaggi, nel senso che sull'invenduto occupato abbiamo offerto agli inquilini un cambio di appartamento alle medesime condizioni, cercando di agevolare in tutti i modi. Naturalmente metteremo comunque la garanzia dei diritti degli inquilini nei confronti di un terzo.

Per chi deve acquistare noi non eroghiamo mutui, ma abbiamo interessato e sensibilizzato le banche con cui collaboriamo istituzionalmente per favorire condizioni.

Oggi il valore dell'Agenzia del territorio è più basso rispetto a quello dei mercati, perché, come dicevo prima, è stimato sul singolo immobile e, a dire il vero, anche in termini percentuali c'è almeno un 10 per cento di valore di stima inferiore rispetto a quello che ci aspettavamo noi.

Abbiamo chiesto alle banche anche la disponibilità a coprire l'intera cifra dell'immobile, anche perché sono garantite. Con un abbattimento del 30 per cento e una

valutazione dell'immobile bassa, la banca ha una garanzia, quindi può coprire interamente.

L'idea è quella di consentire all'inquilino di acquistare l'immobile, senza neanche un sacrificio economico iniziale.

Per quanto concerne i costi di manutenzione — mi ricollego anche alla domanda del senatore Gualdani — noi garantiamo la massima ristrutturazione degli immobili e la loro tenuta a regime.

Sull'efficientamento energetico proprio di recente, ad esempio, abbiamo bandito una gara per i contabilizzatori dei caloriferi, che ci portano un risparmio energetico. Facciamo numerosi interventi di adeguamento e cambio delle caldaie.

L'attenzione dell'ente sugli oneri di manutenzione si vede anche dal bilancio, nel senso che tra il 2014 e il 2015, in una logica di *spending review* che ci impone il contenimento dei costi, l'abbattimento degli oneri per manutenzione è stato solo dello 0,91 per cento. Manteniamo sempre uno stanziamento che consente di conservare in buone condizioni gli immobili.

Per ciò che concerne la capacità di espansione, come diceva il presidente, il grosso problema dell'investimento fuori Roma è di natura organizzativa. Il nostro è un ente piccolo che sta su Roma. Se investisse in patrimoni immobiliari in altre parti d'Italia, ci sarebbero problemi organizzativi e gestionali e anche costi superiori, perché significherebbe mandare personale in missione per il disbrigo di pratiche amministrative o problematiche varie.

Un conto sarebbe se l'ente avesse un'articolazione sul territorio, dove ci sarebbero gli uffici territoriali che potrebbero occuparsi di queste cose, mentre diventa difficile per un piccolo ente situato solo a Roma.

A proposito della percentuale delle sfitanze, come affermava il presidente, abbiamo il 4,5 per cento sul residenziale e il 16 per cento sul commerciale, che è legato a un unico immobile grosso che oggi è sfitto, su cui, però, da una parte, stiamo valutando se fare un cambiamento di destinazione d'uso e, dall'altra, ci sono in

corso delle trattative. Vediamo se vanno a buon fine le trattative per la locazione.

PRESIDENTE. Vi ringraziamo della vostra presenza e dei dati che ci avete fornito per quanto riguarda l'immobiliare.

È chiaro che, come dicevo precedentemente, avremo ulteriori incontri, che riguarderanno i bilanci che stanno per essere valutati dalla Commissione.

Ringrazio i nostri ospiti e dichiaro conclusa l'audizione.

**La seduta termina alle 9.45.**

---

---

*IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI  
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE  
DELLA CAMERA DEI DEPUTATI*

**DOTT. RENZO DICKMANN**

---

*Licenziato per la stampa  
l'8 settembre 2016*

---

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO



