

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

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

85.

SEDUTA DI GIOVEDÌ 16 NOVEMBRE 2017

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **LELLO DI GIOIA**

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:		Audizione dell'Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Veterinari (ENPAV), Gianni Mancuso e del Direttore generale dell'Ente, Giovanna Lamarca:	
Di Gioia Lello, <i>Presidente</i>	3	Di Gioia Lello, <i>Presidente</i>	3, 4
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		Galati Giuseppe (SC-ALA CLP-MAIE)	3
		Mancuso Gianni, <i>presidente dell'ENPAV</i> ...	3
		ALLEGATO: Documentazione presentata dall'ENPAV	5

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
LELLO DI GIOIA

La seduta comincia alle 16.30.

(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 dell'Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Veterinari (ENPAV), Gianni Mancuso e del Direttore generale dell'Ente, Giovanna Lamarca

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Presidente dell'Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza dei Veterinari (ENPAV), Gianni Mancuso, e del Direttore generale dell'Ente, Giovanna Lamarca.

Lascio la parola all'onorevole Galati, che vi rivolgerà alcune domande relative ai bilanci dell'ente.

GIUSEPPE GALATI. Siamo già stati presso la sede dell'ente, quindi l'audizione di oggi rappresenta un supplemento per alcune informazioni più specifiche. A tal proposito vi avevamo inviato alcune domande. Vedo che avete portato una documentazione scritta, che vi chiedo di poter esporre nelle linee generali.

GIANNI MANCUSO, *presidente dell'ENPAV*. La prima domanda è quella relativa alla modalità, probabilmente unici nel panorama delle casse, comunque tra i pochi, di queste nostre società di scopo, che abbiamo realizzato per la gestione del patrimonio immobiliare. Tra l'altro, con riferimento al bilancio 2015 erano tre, ma una di fatto non esiste più, perché proprio pochi giorni fa abbiamo fatto la fusione per incorporazione di una delle tre.

Comunque, avevamo fatto anni addietro un lavoro di studio e approfondimento. Siccome il nostro patrimonio non era ingente, come magari è quello di altre casse, non vedevamo le condizioni per una SGR o dei fondi dedicati. Ci era sembrato che la società di scopo raggiungesse lo scopo – scusate il gioco di parole – dando qualche vantaggio in più di una gestione diretta come cassa, perché non avevamo né la partita IVA né una serie di peculiarità tipiche dei soggetti economico-finanziari.

Le società erano: la Podere Fiume, l'Enpav RE e l'EdilParking. Delle tre, una ha registrato solo negli ultimi anni o modesti guadagni o, come nel 2015, una modesta perdita, ma questo è da addebitare al fatto che, rispetto a soggetti privati puri, abbiamo avuto qualche appesantimento nelle procedure per mettere a mercato questi immobili.

In particolare, la società EdilParking è composta da due piani di commerciale, dove ci sono un supermercato e una palestra, e per il resto da oltre 300 unità, dei *box*, che abbiamo faticato un po' collocare dal punto vista sia della vendita sia dell'affitto, perché non distante da lì c'è stata un'iniziativa privata pura che forse ha avuto una politica più aggressiva dei prezzi e anche una velocità diversa rispetto a un ente di previdenza. Comunque, anche ri-

ducendo un po' le pretese economiche, non siamo distanti da una piena messa a reddito. Credo manchi solo qualche decina di *box* per arrivare alla piena messa a regime.

Quanto alle politiche dei crediti contributivi, abbiamo iniziato nel 2006 a fare una politica cospicua. Fino ad allora, tutto sommato parlavamo di poca cosa. Abbiamo iniziato un'attività che nel tempo si è dimostrata anche un po' onerosa dal punto di vista economico nel tentativo di aggredire cespiti laddove fosse possibile, quindi con grande utilizzo della risorsa legale e così via. Comunque, è un lavoro che ha fatto sì che, andando indietro fino al 2002 — abbiamo i dati, che naturalmente vi lasciamo — ci siamo posizionati tra il 2002 e il 2012 e siamo a livelli dallo 0,5 all'1,8 della percentuale di morosità di bilancio, definitiva dopo aver fatto tutte le pratiche possibili.

In anni recenti, d'accordo con la Federazione degli ordini provinciali, quindi coi cento ordini d'Italia, abbiamo messo in atto la nuova modalità di chiedere la cancellazione dei colleghi morosi. Questo ha funzionato, e negli ultimi anni ha aiutato.

Registriamo nel 2014-2015, forse legato anche a una questione un po' epocale di difficoltà a far reddito dei professionisti, che c'è stato un leggero aumento. In effetti, mentre prima avevamo poco più dello 0 per cento o poco più dell'1 per cento, siamo passati nel 2014-2015 attorno al 5 per cento di morosità residua.

È chiaro che queste quote vanno a formare una quota del bilancio sotto forma di attivo, anche se è un modo per « drogare » i bilanci pur non volendolo fare. Se fossero crediti di altra natura, forse si sarebbe già potuto piano piano e anno per anno toglierli dai nostri bilanci. Purtroppo, essendo crediti di tipo previdenziale, abbiamo fatto approfondimenti su questo, ed è un po' più complicato. Mentre l'INPS lo può fare, perché ha una legge *ad hoc*, noi dobbiamo stare al codice civile, che ancora non ce lo consente. Forse negli anni futuri, visto che siamo un primo pilastro come l'INPS, il legislatore potrebbe pensare di equipararci anche da questo punto di vista.

Questa è la situazione. Onestamente, però, va detto che queste quote al bilancio della cassa non creano nessun disturbo. Il problema è per i colleghi, che chiaramente, non completando il loro ciclo di accantonamento, poi non riusciranno ad avere una pensione degna di questo nome. Siamo dispiaciuti, perché la nostra *mission* è quella previdenziale, quindi ci piacerebbe che tutti i colleghi italiani potessero avere poi alla fine un certo risultato. Le ragioni della vita, però, sono tante, per cui non tutti quelli che cominciano un progetto di un certo tipo, poi riescono a mantenerlo per lunghi periodi. La società è molto più veloce e liquida di un tempo.

Quanto alla liquidità, è un po' la conseguenza del fatto che abbiamo registrato, come tutti gli investitori istituzionali, le difficoltà legate prima alla bolla mobiliare, poi a quella immobiliare. La prudenza, forse la caratteristica principale che deve avere un ente di previdenza come il nostro, ci ha convinti a essere un po' più cauti. Rispetto al nostro *asset*, abbiamo un po' gonfiato anno per anno, non volendolo. È stata una conseguenza delle difficoltà del guardarsi attorno per allocare al meglio le nostre disponibilità. Come sapete, anche se rimane questa fetta anche un po' più robusta di quello che vorremmo, investiamo anche una fetta importante nel bilancio dello Stato e una fetta più piccola nell'economia reale. Ci sentiamo parte di questa società, di questo Paese, e quindi lo giudichiamo doveroso.

PRESIDENTE. Ringraziamo i nostri ospiti. Dispongo che la documentazione presentata sia allegata al resoconto stenografico della seduta odierna e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 16.40.

*Licenziato per la stampa
il 14 dicembre 2017*

ALLEGATO



**Commissione parlamentare di controllo sull'attività degli enti gestori
di forme obbligatorie di previdenza e assistenza sociale**

AUDIZIONE ENPAV 16 novembre 2017

A) Risulta dal Bilancio 2015 che l'Enpav controlla in via totalitaria, in quanto socio unico, le società immobiliari Edilparking srl, Immobiliare Podere Fiume srl ed EnpavRE srl, le cui partecipazioni ammontano complessivamente a 98,4 milioni di euro. Come riportato nel bilancio consuntivo 2015 tali partecipazioni “rientrano tra gli investimenti di carattere strategico detenuti a scopo di investimento durevole nel tempo”. Quali sono le strategie di intervento immobiliare delle predette società – principalmente in termini di settori, acquisizioni e dismissioni - e quale è la valutazione sulle performance conseguite dalle medesime, tenuto anche conto che per la società Edilparking il risultato economico conseguito nel triennio 2013-2015 risulta sempre negativo?

Nell'ultimo decennio gli investimenti nel settore immobiliare hanno permesso di incrementare considerevolmente l'asset immobiliare dell'Enpav.

Tali investimenti si sono concretizzati alla fine del 2007 per quanto attiene all'Edilparking, alla fine del 2011 per quanto attiene all'Immobiliare Podere Fiume e alla fine del 2013 per quanto attiene all'EnpaRe.

La decisione di mantenere distinte le società di scopo in capo all'ENPAV è da attribuirsi alla volontà di separare gli immobili in funzione della loro tipologia (residenziale, direzionale, commerciale, industriale, parcheggi ecc.).

Nel triennio 2013-2015, vista la forte contrazione subita dal mercato immobiliare, l'Enpav, avendo sempre come obiettivo la corretta gestione strategica del portafoglio immobiliare, ha effettuato una profonda attività di ricognizione degli asset immobiliari in termini di benchmarking sia rispetto alle altre Casse di previdenza italiane sia rispetto ai fondi pensione internazionali.



ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA
E ASSISTENZA VETERINARI

Ad esito di questa attività di ricognizione, è stato realizzato un censimento puntuale degli immobili detenuti sia direttamente sia attraverso i veicoli dedicati, in termini di:

- *tipologia immobiliare (residenziale, direzionale, commerciale ecc.);*
- *ubicazione geografica;*
- *stati locativi e profili tecnici, urbanistici e amministrativi;*
- *flussi reddituali e di cassa.*

Sulla base quindi della suddetta ricognizione del patrimonio immobiliare, della valutazione a valore di mercato dei singoli immobili, nonché dell'implementazione del Modello di gestione del patrimonio in termini di selezione e misurazione delle performance della componente real estate, l'Ente ha potuto pianificare e porre in essere già dal 2016:

- 1- una strategia di investimento orientata alla ricalibratura della composizione del portafoglio tra le varie asset class e alla valorizzazione del patrimonio esistente;*
- 2- un percorso strategico che ha visto la Immobiliare Podere Fiume (ritenuta società "core" in capo all'Ente) incrementare il patrimonio con nuove acquisizioni, nonché avviare e concludere nel novembre 2017 la fusione per incorporazione della società EnpavRe;*
- 3- un ulteriore percorso, tuttora in esame da parte della governance dell'Ente, che potrebbe portare l'Ente a conferire nella società i due immobili a reddito attualmente detenuti e gestiti direttamente.*

Questi percorsi rispondono all'obiettivo strategico di razionalizzare la gestione degli immobili e tendere ad indentificare la Società Immobiliare Podere Fiume come l'unica società immobiliare dell'Ente. Tant'è che in termini di acquisizioni, a fine 2016 la società ha acquistato a Roma un'unità immobiliare di pregio ad uso residenziale in Via Torlonia 27 ed un edificio cielo terra circondato da aree di pertinenza esclusiva in Via V. Bellini 22, interamente locato ad uso uffici. L'Enpav ha effettuato un



ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA
E ASSISTENZA VETERINARI

finanziamento in c/aumento capitale di 18 milioni di euro alla società finalizzato proprio a quest'ultimo acquisto.

Le acquisizioni in discorso, tenuto conto altresì dei risultati positivi in termini di performance, vale a dire di utili di esercizio realizzati dalla Immobiliare Podere Fiume fin dal suo primo anno di attività (2011), e lo stesso dicasi per la EnpavRe, vanno nella direzione di incrementare la redditività complessiva della componente immobiliare del portafoglio dell'Ente. A conferma ulteriore del fatto che il CdA ritiene l'investimento di carattere strategico e quindi durevole nel tempo è la decisione di non procedere a dismettere/vendere patrimonio in un contesto di settore tuttora depresso in termini di valori di mercato, bensì di destinare le unità immobiliari alla locazione, evitandone la svendita.

Per quanto attiene alla società Edilparking, questa sta affrontando delle criticità "di settore" trovandosi a dover gestire una serie di congiunture negative quali:

- 1- la crisi del mercato immobiliare che ha inciso maggiormente nel settore "parcheggi";*
- 2- la concorrenza dei parcheggi multipiano, che ha determinato la riduzione purtroppo ineludibile dei prezzi di vendita e di assegnazione, a discapito del rendimento;*
- 3- l'aspettativa di un intervento del Municipio sull'introduzione di un piano parcheggi a pagamento "strisce blu", che a tutt'oggi non è stato deciso.*

Con riferimento alla società Edilparking, pur trattandosi di un investimento durevole, si sta iniziando un'analisi costi/benefici finalizzata a rivedere i prezzi di commercializzazione dei box, per recuperare il capitale investito. Si evidenzia che la parte adibita ad uso commerciale sarà nuovamente a reddito dal 2018, avendo gestito il subentro di un nuovo operatore, determinando un incremento dei ricavi.



ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA
E ASSISTENZA VETERINARI

Di seguito la tabella con gli utili distribuiti dalle società nel triennio in esame:

Società	Utili distribuiti (perdite di esercizio)		
	2013	2014	2015
Immobiliare Podere Fiume	578.480	871.502	595.316
EnpavRe	costituita a fine 2013	414.830	392.323
Edilparking (*)	-32.505	-50.850	-47.900

(*) Le perdite della Edilparking sono state coperte mediante l'utilizzo delle riserve patrimoniali della società.

B) Quali misure sono state intraprese per ridurre l'elevato ammontare dei crediti contributivi, tenuto anche conto dei rilievi formulati dal Collegio dei sindaci nella relazione al bilancio consuntivo 2015 con l'espresso invito rivolto all'Ente a "porre particolare attenzione alle procedure per il loro recupero anche al fine di evitare le conseguenze negative della prescrizione"?

L'attività di recupero crediti dell'Enpav è iniziata nel 2002, anno dal quale l'Ente gestisce direttamente le entrate contributive mediante l'emissione di bollettini M.Av senza l'intermediazione di Equitalia.

Esaminando il periodo 2002 – 2015, la percentuale di contributi non riscossi, al netto dei pagamenti in dilazione, è inferiore al 2% (cfr tabella sotto riportata).

Nel corso degli anni la procedura di recupero è stata strutturata in funzione della composizione dei morosi che si è venuta a delineare.

- 1) Più dell'80% degli inadempienti ha un debito complessivo inferiore a due annualità. Per tale categoria è risultata efficace una periodica e costante attività di comunicazione in prossimità di ogni scadenza attraverso e-mail mirate inviate a tutti gli iscritti inadempienti.



ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA
E ASSISTENZA VETERINARI

- 2) *E' stato anche attivato un progetto di recupero crediti con personale interno all'Ente, mediante contatti telefonici con gli iscritti che ha determinato una riduzione del credito.*
- 3) *Circa il 50% dei morosi utilizza la dilazione di pagamento. Tale istituto è stato aggiornato e totalmente informatizzato.*
- 4) *Ogni due anni, inoltre, al fine di evitare la prescrizione, viene inviata a tutti i morosi un sollecito di pagamento mediante pec o raccomandata a.r.. Tale sollecito evidenzia all'inadempiente tutti i M.Av. non pagati emessi a partire dall'anno 2002.*
- 5) *Per coloro che hanno un debito superiore a due annualità e persistono nell'inadempimento, viene richiesta la cancellazione dall'Albo professionale per morosità. Attraverso una stretta collaborazione tra l'Ente e gli Ordini professionali, una parte di associati ha regolarizzato la posizione contributiva sanando l'intero debito ovvero attivando la dilazione di pagamento.*

ANNO	Crediti contributivi al 31.12.2015	Crediti contributivi al 6/11/2017	% Morosità su dati di bilancio
2002	190.000,31	187.612,31	0,50
2003	213.721,37	195.865,72	0,48
2004	204.483,88	180.711,25	0,42
2005	231.824,59	213.731,93	0,48
2006	317.220,34	295.501,66	0,63
2007	366.703,03	332.059,40	0,67
2008	391.803,73	360.329,44	0,68
2009	507.483,73	450.620,41	0,8
2010	608.969,78	532.668,59	0,89
2011	847.622,21	699.079,39	1,08
2012	1.863.482,38	1.270.233,03	1,83
2013	4.055.100,12	2.315.416,37	3,03
2014	7.532.087,73	4.136.424,66	5,06
2015*	28.314.213,93	4.729.206,42	5,42
Totale	45.644.717,13	15.899.460,58	1,95



ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA
E ASSISTENZA VETERINARI

* L'importo elevato del 2015 è dovuto al fatto che i contributi eccedenti di competenza 2015 hanno data scadenza 28/02/2016.

C) Rilevante appare, anche rispetto al volume del patrimonio complessivamente investito, la consistenza delle disponibilità liquide detenute dall'Ente, che nel 2015 presentano un valore pari a 92,01 milioni di euro, in forte incremento rispetto ai valori del 2014 e 2013, rispettivamente pari a 66,9 e 28,7 milioni di euro. Quali sono le motivazioni di tale aumento?

La scelta di mantenere un consistente sovrappeso della componente monetaria rispetto a quanto previsto dall'Asset Allocation Strategica (AAS) è stato il risultato della volontà "tattica" (coerente con i limiti tattici previsti) dell'Ente legata alla particolare congiuntura dei tassi di interesse dell'area euro (e non solo di questa area). Nello specifico, la situazione dei tassi di interesse di mercato (ai minimi storici) ha suggerito una strategia di investimento orientata alla riduzione della duration del portafoglio obbligazionario.

Le disponibilità liquide evidenziate sono state, tra l'altro, remunerate a tassi superiori a quelli di mercato. La nostra banca tesoriera, infatti, all'epoca remunerava la liquidità a vista ad un tasso annuo lordo pari al tasso BCE più uno spread dell'1,81%; le operazioni di deposito vincolato effettuate in quel periodo con primarie banche italiane offrivano un rendimento medio pari al 2,10% annuo lordo. Per contro, le soluzioni di investimento obbligazionario a lungo termine risultavano essere estremamente penalizzanti: il BTP decennale aveva nel 2015 un rendimento annuo dell'1,7%, mentre il Bund decennale un rendimento praticamente prossimo allo zero. Un investimento in queste tipologie di prodotti, pertanto, avrebbe esposto l'Ente ad un rischio di tasso troppo elevato.



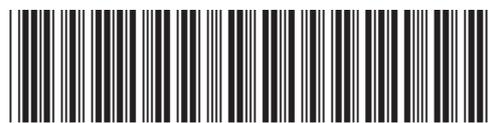
ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA
E ASSISTENZA VETERINARI

Bisogna anche considerare che nel caso di un rialzo dei tassi di rendimento dei titoli investment grade, l'Ente si sarebbe trovato in una situazione ideale per invertire la strategia di investimento e ricominciare ad accrescere la duration di portafoglio.

La presenza di una componente monetaria elevata ha consentito, inoltre, di poter sfruttare opportunità di investimenti presenti in altri settori di mercato, ed in particolare in quello immobiliare, che doveva essere implementato per allinearsi ai pesi dell'AAS.

IL PRESIDENTE ENPAV
Dott. Gianni MANCUSO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gianni Mancuso', positioned below the printed name.



17STC0027460