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

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

86.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 29 NOVEMBRE 2017

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **LELLO DI GIOIA**

INDICE

PAG.

Sulla pubblicità dei lavori:

Di Gioia Lello, *Presidente* 2

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

Audizione del Presidente e del direttore generale dell'Ente di Previdenza dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati (EPPI), Valerio Bignami e Francesco Gnisci:

Di Gioia Lello, *Presidente* 2, 5, 7

Bignami Valerio, *presidente dell'EPPI* . 2, 5, 6, 7

Galati Giuseppe (SC-ALA CLP-MAIE) 2, 7

Gnisci Francesco, *Direttore generale dell'EPPI* 5

ALLEGATO: Documentazione presentata da EPPI 8

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
LELLO DI GIOIA

La seduta comincia alle 15.25.

(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 Presidente dell'Ente di Previdenza dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati (EPPI).

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, del dottor Valerio Bignami, presidente dell'Ente di previdenza dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati e del dottor Francesco Gnisci, direttore generale.

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

GIUSEPPE GALATI. Grazie, presidente. Come per le altre Casse di previdenza, abbiamo esaminato la documentazione dei bilanci fino al 2015. Al fine di predisporre la relazione, che poi sarà esaminata nella seduta che lei convocherà, abbiamo individuato tre questioni da sottoporre.

In merito alla prima questione, sulla base dei dati patrimoniali riportati nel bilancio consuntivo 2015, come anche illustrato nel corso dell'audizione del 10 marzo 2016, nell'ambito dell'amministrazione finanziaria è presente una rettifica negativa per 543.000 euro del valore di carico delle azioni la Banca Popolare dell'Etruria, che si aggiungono a una svalutazione effettuata nell'esercizio 2014 pari a 455.000 euro.

In seguito a tale rettifica, come specificato nel documento di bilancio 2015, il valore delle azioni è stato azzerato, producendo una minusvalenza totale di circa 998.000 euro. Tale minusvalenza è da considerare una perdita durevole o sono in essere iniziative da parte dell'Ente ?

Per quanto riguarda la seconda questione, con riferimento alle scelte gestionali adottate dall'Ente, si chiedono quali sono le ragioni che hanno portato al totale azzeramento del patrimonio immobiliare detenuto direttamente, a seguito della cessione di settembre 2015 anche dell'immobile destinato a sede istituzionale. Inoltre, si chiede attraverso quali modalità è avvenuta la vendita dello stesso.

Con la terza questione, si chiede di sapere quale risulta essere l'andamento gestionale del fondo immobiliare Fedora, il cui investimento al 31 dicembre 2015 ammonta a 164,4 milioni di euro, e quali sono le attuali valutazioni della Cassa circa l'apporto avvenuto nel 2012 dell'immobile tolto all'Ente per un valore complessivo di 69 milioni di euro.

Queste sono le questioni che sottoponiamo.

VALERIO BIGNAMI, *Presidente dell'EPPI*. Buongiorno a tutti. Grazie. Rispondo secondo l'ordine delle domande.

Per quanto riguarda il primo quesito, in riferimento ai rapporti con la Banca Popolare dell'Etruria e alla svalutazione di 998.000 euro, corrispondenti alle quote azionarie che l'Ente deteneva, abbiamo già avuto modo di riferire nell'audizione del 10 marzo del 2016, che era dedicata al nostro coinvolgimento negli investimenti della Banca Popolare dell'Etruria all'indomani del commissariamento, e in ogni caso, nella documentazione che vi verrà consegnata, ci sono anche degli allegati che esplicitano con i numeri quello che sinteticamente oggi esponiamo.

Abbiamo iniziato il rapporto con la Banca Popolare dell'Etruria nel 2010. Sinteticamente, posso dire che avevamo 20 milioni di obbligazioni non subordinate, più 998.000 euro, corrispondenti alle quote societarie della Banca Popolare dell'Etruria. Ci sono stati vari rapporti negli anni con depositi vincolati e il tutto si è concluso con il commissariamento.

In questi anni, al lordo anche delle perdite di 998.000 euro, abbiamo avuto un rendimento complessivo del 2,32 per cento, che corrisponde all'1,89 per cento, perché tutte le obbligazioni sono state regolarmente corrisposte alle scadenze previste. C'è un rendimento netto dell'1,89, che è superiore alla media quinquennale del PIL dei cinque anni, che è di 0,76, e oltre un punto percentuale in più rispetto alla rivalutazione obbligatoria secondo la normativa.

La prima svalutazione che abbiamo fatto c'è stata nel momento del commissariamento perché, sospese le contrattazioni delle valore delle azioni dalla Borsa, abbiamo svalutato la differenza fra il valore nominale e il valore effettivo: nel bilancio del 2014, abbiamo rettificato il valore con una diminuzione di 455.000 euro.

Nel momento del commissariamento, avvenuto il 12 febbraio del 2015, fra l'altro, abbiamo ricevuto una lettera dell'allora Commissario straordinario, Riccardo Sora, della Banca d'Italia, dove si sottolineava che la Banca avrebbe continuato la sua attività normalmente e che si auspicava che continuasse il rapporto instaurato con l'Ente di previdenza.

Nonostante ciò, abbiamo chiuso tutti i rapporti e sono state pagate le scadenze delle quote delle obbligazioni, che – lo ripeto – non erano subordinate. Purtroppo, il 21 novembre 2015, c'è stata la risoluzione nei confronti della Banca Popolare dell'Etruria, quindi l'azione coatta e, di fatto, la dichiarazione di fallimento. A quel punto, nel bilancio 2015 abbiamo portato la perdita degli ulteriori 543.000 euro, che corrispondono all'intero pacchetto azionario.

Come sapete, non siamo per la normativa vigente dei creditori privilegiati, quindi tutto il capitale era in perdita, quindi abbiamo svalutato l'intera partecipazione della quota azionaria.

Per quanto riguarda le azioni, a oggi, non abbiamo fatto nessun tipo di azione per la rivalsa, anche se stiamo monitorando la situazione, soprattutto alla luce dei procedimenti in corso, sia di carattere penale sia, conseguentemente, di carattere civile anche in riferimento all'attività della Commissione parlamentare sull'inchiesta del sistema bancario e finanziario.

Abbiamo verificato con i nostri legali la tranquillità della situazione da un punto di vista della prescrizione, che comunque è la fattispecie più sfavorevole dei cinque anni, quindi, in questo momento, stiamo monitorando la possibilità di poter eventualmente fare rivalsa. Questa è la situazione di riferimento: da un punto di vista del bilancio, li abbiamo tolti definitivamente, riservandoci, se ci saranno le motivazioni e le possibilità dal punto di vista giuridico, di fare un'eventuale rivalsa.

Per quanto riguarda la vicenda della sede, nel 2015 c'è stata una riorganizzazione degli spazi. Come sapete, avevamo la nostra sede in una villa storica, che devo dire è anche molto pregiata da un punto di vista artistico e architettonico. L'edificio si trova in piazza della Croce Rossa ed è denominato « Villa Durante », dal nome di chi l'ha costruita, il fondatore del Policlinico.

Avevamo grossi problemi, non di capienza, ma di organizzazione interna dei vari uffici. Di fatto, avevamo una serie di dipendenti e la maggioranza (quasi quindici dipendenti su venticinque) lavorava in

un seminterrato, senza le condizioni di benessere visivo e soprattutto, come abbiamo constatato, senza le autorizzazioni dell'ASL per l'agibilità. Abbiamo attivato tutte le procedure per poterle avere, però, indipendentemente da questo, ci siamo resi conto che non si trattava di ambienti vivibili, per cui abbiamo cercato di ipotizzare una ristrutturazione, che prevedesse che tutti i dipendenti potessero essere espletare le loro funzioni sia al piano terra sia al primo piano.

Di fatto, si tratta di un fabbricato fortemente rigido da un punto di vista strutturale, com'è tipico dei fabbricati storici, con le limitazioni dettate dalla Sovrintendenza e anche dai costi in relazione a tutte le opere di manutenzione, anche straordinaria in questo caso. Queste considerazioni hanno portato alla constatazione che non era possibile riuscire a dare una funzionalità per i venticinque dipendenti più gli organi direttivi (il consiglio di indirizzo generale, consiglio d'amministrazione e il collegio dei sindaci).

Questa fase ha coinciso con una dichiarazione d'interesse per l'acquisto da parte degli Emirati Arabi Uniti, che avrebbero voluto portare una parte della loro ambasciata in quella sede. Di fatto, l'offerta fatta a suo tempo era di 22 milioni, per cui, a quel punto, abbiamo deciso di prendere in considerazione la possibilità di vendita, anche perché, per quanto riguarda l'eventuale locazione, tutti i tentativi che avevamo praticato erano risultati nulli. Per una sede di rappresentanza, oggi più che mai, come credo anche voi condividiate, gli enti e le società private hanno in questi anni ridotto il proprio impegno e cercano sempre più fabbricati funzionali, che, conseguentemente, portano a una riduzione di costi.

In quel momento, abbiamo innanzitutto commissionato una *due diligence*, che ha valutato la villa 19 milioni 600.000 euro. Abbiamo proceduto a una pubblicizzazione su tutti i maggiori quotidiani, quindi abbiamo dato un'evidenza pubblica del nostro intendimento a vendere la sede per 22 milioni circa, ma non c'è stato nessun tipo di interesse né nessuna richiesta di approfondimento. Fra l'altro, questa pubblicità è stata reiterata per diversi mesi.

Dopo aver ricevuto l'autorizzazione da parte della Sovrintendenza a vendere, abbiamo deciso di accogliere l'offerta degli Emirati Arabi Uniti.

A questo proposito, sinteticamente vorrei riportare lo storico della vicenda. La sede è stata acquistata nel 2002 per un prezzo di acquisto di 13 milioni, più un milione 300.000 euro di IVA, quindi per un costo complessivo di 14 milioni 300.000 euro, ed è stata venduta, come dicevo prima, a 22 milioni circa, quindi abbiamo ottenuto una plusvalenza di 7 milioni 636.000 nell'arco di dodici anni. La superficie totale di questa villa è di 2.000 metri quadri.

Nel frattempo, abbiamo individuato la nuova sede, che è poco distante da quella villa e che, avendo una superficie di 1.200 metri quadri, ha in qualche modo garantito anche una maggiore funzionalità, quindi, in una superficie del 40 per cento più piccola rispetto a quella precedente, siamo riusciti a realizzare tutte le funzioni che permettono un'organizzazione di lavoro cosiddetto « circolare », in modo tale che i vari settori siano a contatto uno con l'altro e che non siano separati in stanze autonome e slegate da processi di circolazione delle informazioni.

Si tratta di una struttura completamente diversa, che è molto moderna e funzionale. Fra l'altro, parametrando i costi della vecchia sede con quelli della nuova, abbiamo un risparmio annuale di circa 170.000 euro. Di fatto, per la vecchia sede, compresa la manutenzione e compresi i costi per l'energia elettrica, le assicurazioni, l'imposta, la pulizia e la quota di ammortamento, che va considerata perché si tratta di un immobile immobilizzato, senza nessun rendimento, si spendeva una cifra corrispondente a 583.778 euro. Di fatto, oggi, abbiamo una spesa totale, sempre comprendendo le stesse voci, di 411.000 euro, quindi c'è un risparmio annuale di 172.600 euro.

Questa è, molto sinteticamente, la vicenda del processo che ci ha portato alla vendita. A riguardo, devo fare un commento puramente personale, slegato dai

dati numerici, che comunque attestano che ci sono stati, oltre che una plusvalenza, una riduzione di costi e una maggiore funzionalità nell'esercizio delle attività gestionali: questa villa austera molto monumentale in qualche modo creava anche un po' di imbarazzo, soprattutto per un ente di previdenza. In un momento di forte difficoltà economica, anche per la professione, ci è sembrato che fosse più opportuno avere una sede funzionale e sobria, che fosse più aderente alle nostre funzioni.

In merito al fondo immobiliare Fedora, direi che lascio la descrizione della composizione degli immobili di questo fondo immobiliare al direttore generale Gnisci.

Questo fondo ha avuto l'apporto di tutti i fabbricati di proprietà del nostro Ente. Si tratta di un patrimonio di fabbricati completamente di natura storico-architettonica. Abbiamo constatato, in questi anni di gestione, che in qualche modo questi fabbricati hanno una tenuta del valore originario, ma, da un punto di vista della redditualità, hanno delle scarsissime *performance* perché gli spazi sono molto ampi e i fabbricati molto energivori e poco funzionali, quindi ne abbiamo verificato l'abbandono progressivo di tutte le società interessate potenzialmente a questo tipo di attività.

Abbiamo proceduto strategicamente a una loro sostituzione con una vendita – la villa non era del fondo immobiliare – di un fabbricato in piazza Barberini, che, fra l'altro, aveva una *vacancy* superiore al 25 per cento. Pian piano, stiamo cercando di dismettere questi fabbricati storici oppure di recuperarli e ristrutturarli, adeguandoli alle normative nuove in riferimento al risparmio energetico e, soprattutto per aspetti strutturali, alle nuove norme antisismiche.

Devo dire che i risultati sono abbastanza soddisfacenti perché, dai primi anni in cui avevamo rendimenti abbastanza ridotti, siamo arrivati, per esempio, al rendimento del primo semestre di questo fondo del 4 per cento, che si avvicina all'aspettativa del rendimento storico, che si attesta al 4,5 per cento. Il fondo scade nel 2032, con la possibilità di essere rinnovato.

Per quanto riguarda la composizione dei fabbricati e dei valori, passo la parola al direttore generale Gnisci, che sarà più preciso in merito.

PRESIDENTE. A chi fa capo questo fondo ?

VALERIO BIGNAMI, *Presidente dell'EPPI*. La società di gestione è la Prelios SGR, mentre il fondo è partecipato al 94 per cento dall'EPPI e vede una partecipazione minoritaria degli psicologi e dei biologi per il restante 6 per cento. In particolare, l'EPPI ha il 95,75 per cento, l'ENPAB ha il 2,13 per cento e l'ENPAP 2,13 per cento.

FRANCESCO GNISCI, *direttore generale dell'EPPI*. Vorrei fornire semplicemente due dati. Al 30 giugno del 2017, il rendiconto del fondo immobiliare evidenziava immobili diritti reali per cento di 3 milioni, partecipazione in altri fondi immobiliari per 16 milioni e liquidità per 36 milioni, in seguito alla vendita di un immobile all'interno del fondo.

In merito alla domanda specifica del vicepresidente Galati, è importante dire che l'attività di valorizzazione dei due immobili apportata nel 2012 ha consentito di raddoppiare la redditività dell'immobile che noi chiamiamo « Piazza Barberini 52 » e di concretizzare in maniera definitiva la redditività dell'immobile di San Basilio, che è stato venduto l'anno scorso, con un rendimento finale del 3,5 per cento.

Come diceva anche il Presidente, questo è un immobile abbastanza problematico per la particolare caratteristica architettonica e per la sua conformazione edilizia: l'immobile era su due livelli disomogenei, quindi creava particolari problematiche anche in una sua possibile riqualificazione.

Quanto ho detto riguarda la domanda specifica sui due immobili, mentre, per quanto riguarda l'attività del fondo, come ha detto il Presidente, posso precisare che il fondo ha avuto il conferimento da parte dell'Ente nel mese di maggio 2011 e nel mese di novembre 2012 degli immobili allora detenuti dall'Ente stesso, per cui è

stata fatta un'attività di valorizzazione per migliorarne la redditività.

È indubbio che, negli anni 2013-2014, c'è stata un'importante crisi del settore immobiliare e, soprattutto, che le grandi società e gli studi di consulenza hanno iniziato abbandonare le sedi di rappresentanza in centro. In effetti, all'epoca, quando gli immobili erano di proprietà dell'Ente, eravamo molto esposti al rischio di diventare monoconduttore perché gli immobili erano locati a primari studi di consulenza legale internazionale, come Simmons & Simmons, Clifford Chance o White & Case, che man mano hanno lasciato, per politiche interne aziendali, la piazza centrale.

C'è stata, quindi, una *vacancy* importante, ma, nel tempo, siamo riusciti a valorizzarli, facendo attività di manutenzione che potessero rendere i locali appetibili per altre tipologie di soggetti commerciali e di uffici e facendo una riconversione in albergo, che, nella zona, ha una capacità di *performance* migliore rispetto ad altre attività.

In quali effetti finali si è concretizzata quell'attività ? Dopo una iniziale flessione per l'andamento del mercato, il valore della quota è cresciuto e, ora, ha superato i valori iniziali di apporto, così come la redditività, che era molto modesta all'inizio, si è assestata tra 4,1 per cento annuo nel 2016 e, già nel primo semestre 2017, è al 4,5 per cento annuo.

Questa attività di valorizzazione sta portando gli effetti previsti e ci consente di affermare che l'obiettivo di redditività, quindi il tasso interno di rendimento al 2023 pari al 4,1 per cento, sia un obiettivo raggiungibile.

VALERIO BIGNAMI, *Presidente dell'EPPI*. Vorrei aggiungere che, attualmente, la *vacancy* è corrispondente all'11,6 per cento, quindi è stata abbassata notevolmente, anche perché una *vacancy* con queste percentuali è congenita nell'attività immobiliare.

Per quanto riguarda l'ultimo acquisto, che comprende un complesso immobiliare della metà degli anni Sessanta in via Morgagni per un importo di 62 milioni 75.000 euro (oltre all'IVA), attualmente abbiamo una redditività del 6,7 per cento. Devo dire che, nel momento in cui abbiamo scelto la locazione, l'abbiamo scelta in funzione delle caratteristiche e, come dicevo prima, della funzionalità per assolvere a problematiche di natura gestionale. Di fatto, nell'anno in cui abbiamo operato all'interno di questo complesso, ne abbiamo apprezzato l'appetibilità da parte dei conduttori.

Dal momento che il fondo aveva messo in vendita questo fabbricato, abbiamo fatto tutte le *due diligence*, che recavano un importo leggermente superiore a quello per cui il fabbricato è stato venduto di un milione o un milione e mezzo, quindi abbiamo proceduto a tutta l'analisi, anche sulla legittimazione urbanistica, e abbiamo superato tutti i problemi. Oggi, devo dire che è abbastanza soddisfacente l'investimento perché ha – lo ripeto – una redditività lorda del 6,7 per cento, che in qualche modo ha fatto alzare la redditività del fondo intero, recuperando anche quote di altri fabbricati.

Per quanto riguarda i nostri conduttori, molti di questi sono del livello istituzionale, come, per esempio, nel caso del fabbricato che abbiamo in via del Tritone.

Riepilogando, noi abbiamo un fabbricato in piazza Barberini, che fa angolo con via delle Quattro Fontane, e uno in via del Tritone, l'ex sede di Bulgari, che è stato affittato al comune di Roma, quindi, su questo fabbricato, c'è stata una *vacancy* di pochi mesi.

Poi, abbiamo un altro fabbricato in via Sistina e il vecchio fabbricato di via di San Basilio, che è di fronte a piazza Barberini ed è stato venduto, fra l'altro, rispetto al costo di acquisto del 2009, che era il valore massimo per il mercato immobiliare di allora, con una plusvalenza di 400.000 euro, quindi abbiamo mantenuto in questi anni di crisi il suo valore. Poi, abbiamo un altro fabbricato in via Ennio Quirino Visconti, che è affittato a un istituto bancario del gruppo Intesa, e quello di via Giovanni Battista Morgagni, dove abbiamo la sede e c'è una serie di conduttori istituzionali, ma ci sono anche ditte private. C'è anche un piccolo fabbricato a Firenze. Si tratta di due o tre unità del un valore di 400.000 euro, che sono state vendute nel mese di

settembre. Credo che si stiano formalizzando i rogiti di vendita perché questo fabbricato era completamente sfitto.

GIUSEPPE GALATI. C'è una cosa che mi incuriosisce: mi pare che tutto questo patrimonio ha un'origine che, di fatto, porta a voi una certa difficoltà, sia nella vendita sia nel poterlo utilizzare, in quanto si tratta di patrimonio di valenza storica...

VALERIO BIGNAMI, *Presidente dell'EPPI*. Questa scelta è stata fatta all'inizio degli anni Duemila dal nostro Ente di previdenza. Devo dire che in quegli anni, oggettivamente, il patrimonio storico dava la garanzia del mantenimento del valore e dalla valorizzazione nel tempo, ma anche una certa redditività.

Il problema è che, avvicinandosi all'*annus horribilis* del 2009, anche le associazioni di avvocati che operano a livello internazionale hanno fatto la scelta o di trasferirsi sulla sede di Milano oppure di andare, per esempio, all'EUR, per ridurre le spese di gestione. I fabbricati storici oggettivamente hanno delle spese: la spesa di riscaldamento è mediamente il doppio di una spesa di un altro tipo di fabbricato. Il problema è dato dai grandi spazi: la nostra villa aveva 2.000 metri quadri, con dei doppi volumi, che erano inutilizzati...

GIUSEPPE GALATI. Se si considera anche la concentrazione nella zona di piazza Barberini, via Sistina...

VALERIO BIGNAMI, *Presidente dell'EPPI*. C'è anche un problema di concentrazione. Abbiamo trovato questa situazione e stiamo cercando, naturalmente con molta oculatezza perché non vogliamo svendere gli immobili, di riconvertirli. Infatti, per l'individuazione degli immobili siamo, grosso modo, al 28 per cento del nostro patrimonio, che, fra l'altro, è la quota che è stata indicata anche in questo emanando decreto sugli investimenti.

Comunque, al nostro interno, avevamo già un regolamento che prevedeva che l'immobiliare non superasse il 30 per cento, con un margine del 5 per cento, temporalmente concentrato, anche perché ci sono dei momenti in cui lo possiamo aumentare o diminuire.

In questo momento, stiamo cercando di individuare mobili che abbiano, come dicevo prima, caratteristiche diverse e che comunque devono mantenere il loro valore nel tempo. Riguardo al valore immobiliare non possiamo fare nulla, però dobbiamo considerare quelli che, da un punto di vista della redditività, siano molto più soddisfacenti, secondo le esigenze che noi abbiamo.

Devo dire che l'esperienza di via Giovanni Battista Morgagni ci induce a pensare che, oltre all'investimento immobiliare, dobbiamo cominciare a contemplare anche un investimento di servizi. Di fatto, la struttura in via Giovanni Battista Morgagni ha questa redditività perché c'è tutta una serie di servizi di guardiania e di sorveglianza, che sgravano i singoli utenti da spese che dovrebbero gestire autonomamente. Devo dire che, nel comitato di investimento, stiamo cercando di imporre la logica di fornire un servizio che sia « chiavi in mano » perché questo è l'unico modo per avere dei costi certi e essere appetibili sul mercato.

PRESIDENTE. Vi ringraziamo della vostra partecipazione. Dispongo che la documentazione presentata sia allegata al resoconto stenografico della seduta odierna e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 15.55.

Licenziato per la stampa
il 14 dicembre 2017

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

EPPI ENTE DI PREVIDENZA DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI

Prot. N. 25783/U/29-11-2017

Alla Camera dei Deputati – Senato della Repubblica
Commissione Parlamentare di Controllo sulle attività
degli enti gestori di forme obbligatorie
di previdenza e assistenza sociale
Ill.mo Presidente Lello Di Gioia

Roma, 29 novembre 2017

Oggetto: Vostra richiesta di audizione del 23 novembre 2017.

Con nota, del 23 novembre 2017 n. 564, inviata con posta elettronica, la Commissione parlamentare di controllo sulle attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza sociale ha invitato codesto Ente di a partecipare all'audizione del 29 novembre 2017, ore15:00, in relazione all'esame dei bilanci che la Commissione sta svolgendo, formulando i seguenti quesiti per i quali forniamo i relativi dati ed informazioni:

1) *Sulla base dei dati patrimoniali riportati nel bilancio consuntivo 2015 – e come anche illustrato nel corso della audizione del 10 marzo 2016 - nell'ambito delle immobilizzazioni finanziarie è presente una rettifica negativa per 543mila euro del valore di carico delle azioni della Banca Popolare dell'Etruria, che vanno ad aggiungersi ad una svalutazione effettuata nell'esercizio 2014 pari a 455mila euro. In seguito a tale rettifica – come specificato nel documento di bilancio per l'esercizio 2015 - il valore delle azioni è stato azzerato producendo una Minusvalenza totale di circa 998mila euro. Tale Minusvalenza è da considerare una perdita durevole o ci sono in essere iniziative da parte dell'Ente?*

In relazione ai quesiti riteniamo utile ripercorrere gli eventi che si sono succeduti in relazione ai provvedimenti che hanno interessato la Banca popolare dell'Etruria e del Lazio, fermo quanto già dichiarato e prodotto agli atti dell'Illustre Commissione nell'audizione pubblica del 10 marzo 2016.

Il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio ("Banca Etruria") venivano sciolti con Decreto del MEF n. 45 del 10 febbraio 2015, con cui Banca Etruria è stata sottoposta alla procedura di Amministrazione Straordinaria.

In data 12 febbraio 2015 il Commissario Straordinario, Dott. Riccardo Sora, inviava una comunicazione informativa sulla procedura in corso e sulla prosecuzione del rapporto e

Dlgs. 196/03 - NOTE DI RISERVATEZZA
Il presente documento – e/o i suoi allegati – può contenere informazioni riservate ed è ad esclusivo uso del destinatario o suo incaricato. I dati ed i contenuti sono trattati secondo la vigente normativa e ne è proibita la diffusione. Se, per errore, avete ricevuto questo documento, nello scusarci per l'accaduto, Vi preghiamo di distruggerlo e contattarci immediatamente al seguente numero: 06/44001. Il mittente è sollevato da qualsiasi responsabilità per eventuali modifiche, intercettazioni, danneggiamenti e relative conseguenze.
Grazie per la collaborazione

Ente di Previdenza dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati
Via Giovanni Battista Morgagni, 30/E TELEFONO 06.44001 EMAIL info@pec.eppi.it
00161 Roma FAX 06.44001222 C.F. 97144300585

dell'attività da parte di Banca Etruria in A.S, e rassicurava in merito alla correttezza del rapporto tra l'Ente e la Banca oltre che auspicarne la continuazione.

Tuttavia, a causa della persistente situazione di crisi finanziaria di Banca Etruria, il provvedimento della Banca d'Italia del 21 novembre 2015, approvato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze in data 22 novembre 2015, ha disposto l'avvio della risoluzione nei confronti di essa Banca Etruria.

A seguito dell'avvio della predetta procedura di risoluzione della Banca Etruria, è stato adottato da Banca d'Italia "*Provvedimento di svalutazione di azioni e subordinati*", che disponeva "*la riduzione integrale delle riserve e del capitale rappresentato da azioni (n. 217.190.817 azioni, per un capitale sociale di euro 422.645.514,94), anche non computate nel capitale regolamentare, nonché del valore nominale degli elementi di classe 2, computabili nei fondi propri* […]".

Successivamente, con decreto del 9 dicembre 2015, il Ministro dell'Economia e delle Finanze ha disposto, su proposta di Banca d'Italia, la sottoposizione di Banca Etruria a liquidazione coatta amministrativa, ai sensi dell'art. 38 comma 3 del D.Lgs. n. 180 del 2015, emanato in attuazione della direttiva 59 del 2014 del Parlamento Europeo, e degli artt. 80 e segg. del D. Lgs. n. 385 del 1993.

Inoltre, la Banca d'Italia, con provvedimento del 22 novembre 2015, ha disposto la cessione dei diritti, delle attività e delle passività costituenti l'azienda bancaria di Banca Etruria a favore della Nuova Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio ("Nuova Banca Etruria"). Tale provvedimento è stato adottato in attuazione dell'art. 1 comma 2 del D.L. 183 del 2013, a norma del quale "*alle società di cui al comma 1* (tra cui Nuova Banca Etruria) *possono essere trasferiti azioni, diritti, nonché attività e passività delle banche in risoluzione di cui al comma 1* (tra cui Banca Etruria), *ai sensi dell'articolo 43 del decreto legislativo 16 novembre 2015, n. 180*".

Il provvedimento della Banca d'Italia del 22 novembre 2015, che ha disposto la cessione delle attività e passività di Banca Etruria verso Nuova Banca Etruria, ha previsto l'esclusione dalla cessione soltanto delle "*passività, diverse dagli strumenti di capitale, come definiti dall'art. 1, lettera ppp), del D.Lgs. 16 novembre 2015, n. 180, in essere alla data di efficacia della cessione, non computabili nei fondi propri, il cui diritto al rimborso del capitale è contrattualmente subordinato al soddisfacimento dei diritti di tutti i creditori non subordinati dell'ente in risoluzione. L'ente ponte succede, senza soluzione di continuità, all'ente in*

risoluzione nei diritti, nelle attività e nelle passività ceduti ai sensi dell'art. 43, comma 4, del D.Lgs. 16 novembre 2015, n. 180".

Come evidente, l'onere di salvataggio di Banca Etruria, è stato posto in collegamento con l'azzeramento del valore degli strumenti azionari ed obbligazionari subordinati emessi dalla detta Banca, nonché con la contestuale perdita dei relativi diritti amministrativi e patrimoniali.
L'art. 1 comma 855 della Legge 208 del 2015 ha istituito, quindi, un "*Fondo di Solidarietà*" finalizzato ad erogare prestazioni al fine di compensare le perdite patrimoniali subite dagli "*investitori*" (persona fisica, imprenditore individuale o coltivatore diretto) che alla data di entrata in vigore del D.lgs.180 del 2015 detenevano strumenti finanziari di natura subordinata, emessi da una delle banche poste in risoluzione[1].

Il D.L. 59 del 2016, inoltre, sembra riservare anche la procedura arbitrale, alternativa rispetto all'istanza di erogazione diretta dei rimborsi, soltanto ai soggetti investitori, come sopra individuati, escludendo quindi la possibilità di ricorrere alla procedura arbitrale per quei soggetti che, viceversa, avessero svolto attività imprenditoriale e fossero organizzati in forma collettiva.

In data 14 novembre 2017 Nuova Banca Etruria (poi Banca Tirrenica S.p.A.) è stata fusa per incorporazione in UBI S.p.A.

Alla luce dei dati fattuali e normativi premessi, in continua evoluzione, e all'attività di inchiesta recentemente intrapresa dalla Commissione parlamentare di inchiesta sul sistema bancario e finanziario, oltre che alle recenti sentenze della magistratura che hanno riconosciuto la legittimazione passiva del cessionario dell'azienda bancaria, l'Ente continuerà a monitorare i provvedimenti al fine di valutare le eventuali e diverse possibili azioni a tutela del proprio patrimonio.
La partecipazione azionaria ha pertanto registrato nel bilancio l'ulteriore svalutazione conseguente ad una opportuna valutazione di perdita durevole di valore. Tale valutazione potrebbe venire meno qualora, dalle eventuali azioni legali ovvero dall'evoluzione del quadro normativo, possano emergere fatti che consentano agli Amministratori di valutare correttamente il venir meno delle ragioni dell'originaria svalutazione e conseguentemente il recupero di valore parziale o totale.

[1] Il D.L. 59 del 2016 prevede che l'indennizzo diretto sia riservato agli investitori che, alternativamente, abbiano un patrimonio mobiliare di valore inferiore a 100.000,00 Euro ovvero un reddito lordo ai fini IRPEF nell'anno 2015 inferiore ad Euro 35.000,00, riconoscendo soltanto a tali soggetti un rimborso automatico pari all'80% del corrispettivo pagato per l'acquisto degli strumenti finanziari oggetto del provvedimento di azzeramento.

*****

2) *Con riferimento alle scelte gestionali adottate dall'Ente, quali sono le ragioni che hanno portato al totale azzeramento del patrimonio immobiliare detenuto direttamente a seguito della cessione, nel settembre 2015, anche dell'immobile destinato a sede istituzionale? Attraverso quali modalità è avvenuta la vendita dello stesso?*

La dismissione della sede strumentale, acquistata a luglio del 2002, è avvenuta a giugno del 2015 realizzando i seguenti risultati di bilancio:

Prezzo di acquisto	13.005.108,73
Iva	1.300.510,87
Oneri notarili	24.301,55
Lavori capitalizzati	33.368,00
Totale costo storico	**14.363.289,15**
Fondo di ammortamento (aliquota 3%)	-5.345.211,28
Valore netto di bilancio	**9.018.077,87**
Valore di vendita	22.000.000,00
Provento da negoziazione	**12.981.922,13**
Valore di mercato	19.600.000,00
Differenza tra valore di vendita e costo storico	**7.636.710,85**

In merito all'operazione di vendita dell'immobile strumentale all'attività della sede, di seguito rappresentiamo:

- le motivazioni del trasferimento
- la valutazione finanziaria, attuariale ed economica
- la procedura adottata.

Le motivazioni del trasferimento.

L'operazione di dismissione della sede strumentale e la conseguente locazione è stata considerata e valutata opportuna in relazione alla necessità di disporre di luoghi di lavoro adeguati alla normativa, alla dimensione occupazionale e alla modalità organizzativa. Nello specifico dell'adeguatezza normativa dei luoghi di lavoro, l'intero livello seminterrato, che era destinato ad ospitare il 60% dell'organico (15 risorse su 25), non era utilizzabile in quanto privo del titolo autorizzativo (art. 65 del D.Lgs n. 81/2008).

Tale circostanza riscontrata dall'organo amministrativo insediatosi nel 2014, ha comunque determinato l'attivazione dell'iter di richiesta dell'autorizzazione in deroga.
Nel processo valutativo ha pertanto influito tale condizione oggettiva, in relazione all'incertezza delle tempistiche autorizzative, nonché dei possibili esiti e degli eventuali oneri e costi per l'adeguamento. Si aggiunga che, nell'ipotesi di diniego, l'Ente avrebbe dovuto riqualificare parte degli spazi del piano terra, in quel momento destinati ad ospitare le sale riunioni degli organi statutari, al fine di adeguarli alla normativa sui luoghi di lavoro. Tali adeguamenti, oltre ad avere lunghi ed incerti tempi autorizzativi, poiché sottoposti al vaglio della Soprintendenza, avrebbero comportato elevati oneri per la realizzazione dei necessari interventi di adeguamento degli impianti tecnologici per garantire il cd. microclima ai sensi del D. Lgs. 81/2008, oltre alle necessarie tempistiche per la realizzazione. Nelle more di tale iter, alcuni dipendenti avrebbero dovuto lavorare in ambienti di lavoro non adeguati.

Inoltre, in considerazione della particolare ripartizione degli spazi e della limitata possibilità di essere riqualificati a causa della particolare conformazione strutturale e del vincolo storico artistico, gli stessi non sarebbero stati sufficienti rispetto al nuovo modello organizzativo che ha previsto e realizzato nuove funzioni (controllo interno e comunicazione), processi inter-funzionali (integrazioni tra il processo contributivo ed il processo delle prestazioni, integrazione tra il processo amministrativo ed il processo degli appalti pubblici) ed intensificazione di attività in precedenza meno presidiate e strutturate (finanza e gestione del credito). Tale riorganizzazione ha consentito anche economie per il venir meno delle consulenze esterne in materia di controllo e vigilanza, comunicazione e parte della consulenza finanziaria. Tali scelte organizzative, necessarie per garantire processi gestiti da idonee competenze ed adeguate strutture, hanno supportato l'esigenza di spazi adeguati alla numerosità degli addetti e alla strutturazione numerica delle diverse funzioni ed aree inter-funzionali.
Nella tabella sottostante sono indicati alcuni parametri utili a valutare la razionalità delle due soluzioni, quella relativa all'immobile di proprietà e quella relativa agli uffici in locazione.

Parametri	**Immobile di proprietà**	**Uffici in locazione**
Numero livelli sotto terra	2	0
Numero livelli sopra terra - uso ufficio	2	1
Superficie lorda complessiva, incluse terrazze (mq)	2.000	1.300
Superficie lorda a norma - uso ufficio (mq)	300	460

Superficie lorda sale riunioni (mq)	200	106
Numero locali – uso ufficio	14	1

La valutazione finanziaria, attuariale ed economica.

Al fine di valutare gli effetti finanziari si è proceduto a valutare il costo inerente l'immobilizzo del capitale nel cespite strumentale, considerando anche la rivalutazione monetaria del bene. A parità di condizioni e pertanto ipotizzando l'investimento delle somme nella gestione finanziaria che l'ente ha realizzato tempo per tempo (ai tassi di bilancio), nonché per il periodo dal 2017 al 2027 al tasso di rendimento del Btp decennale avente pari scadenza, emerge il costo complessivo di euro 4 milioni per l'immobilizzo del capitale.

Il confronto tra il bilancio tecnico attuariale al 31 dicembre 2014 e quello redatto al 31 dicembre 2015, post dismissione della sede, evidenzia il miglioramento dell'avanzo tecnico che passa dai 324 milioni di euro ai 514 milioni di euro anche per effetto della patrimonializzazione dei proventi rivenienti dalla dismissione della sede e dal miglioramento del tasso di rendimento medio contabile.

Infine è possibile affermare che l'operazione di vendita e locazione degli uffici dell'Ente consente altresì un minore onere contabile di oltre 170 mila euro annui, tenendo in considerazione il venir meno della quota di ammortamento del fabbricato strumentale per destinazione, quota che rappresentava contabilmente il costo per il relativo auto-finanziamento.

Immobile di proprietà

Voce di costo	**Importo**
Manutenzione	115.726,79
Energia elettrica/acqua	37.466,20
Assicurazioni	6.075,60
Imposte	71.872,55
Pulizia sede	37.466,20
Ammortamento	430.898,00
Totale Proprietà	**583.778,55**

Immobile in locazione

Manutenzione ordinaria	32.081,03
Energia elettrica/acqua	17.214,20
Assicurazioni	3.007,42
Imposte	17.341,00
Pulizia sede	20.013,03
Canone di locazione	321.509,83
Oneri condominiali	54.356,37
Totale Locazione	**411.166,50**

Differenza contabile	**- 172.612,04**

Si segnala, infine, che la vendita ha contribuito a centrare gli obiettivi del contenimento della spesa pubblica, evidenziati dalla disciplina introdotta con il Decreto Legge n. 66/2014 (convertito nella legge n. 89 del 24 giugno 2014), come evidenziato sia dalla Relazione al Bilancio Preventivo 2015, del 16 ottobre 2014, che dalla Relazione alle Note di Variazione al Bilancio Preventivo 2015, del 28 ottobre 2015, redatte dal Collegio Sindacale di EPPI, da cui si evince che:

(i) la vendita della sede dell'Ente si è inserita nell'ambito di una gestione finanziaria che ha generato un aumento di ricavi e una riduzione dei costi (si vedano pag. 13 di 200 della Relazione del 28 ottobre 2015 e, con riferimento alle previsioni economiche triennali, pag. 12 di 200 della Relazione del 16 ottobre 2014);

(ii) letteralmente: "le previsioni 2015 recepiscono le prescrizioni previste dall'art. 50, comma 5 del decreto legge n. 66/2014 (convertito nella legge n. 89 del 24 giugno 2014), che contemplano un versamento a favore dell'entrata del bilancio dello Stato, pari al 15% della spesa sostenuta per consumi intermedi nell'anno 2010, per complessivi euro 481 mila circa".

La procedura adottata

L'EPPI, in data 14.11.2014, ha ricevuto, dall'Ambasciata degli Emirati Arabi Uniti, (di seguito "l'Ambasciata"), una manifestazione di interesse non sollecitata, così come modificata in data 21.1.2015, a carattere non vincolante, per l'acquisto dell'Immobile al prezzo di Euro 22.000.000,00 (ventiduemilioni) (di seguito la "Manifestazione di Interesse").

L'EPPI, pur avendo acquisito evidenza, giusta perizia dell'esperto indipendente K2Real srl, della congruità del prezzo offerto nella Manifestazione di Interesse (valore di mercato pari ad Euro 19.600.000,00), ha ritenuto di dover sottoporre il suddetto prezzo, ad un confronto competitivo ad evidenza pubblica, al fine di garantire la massima partecipazione dei soggetti eventualmente interessati, in ossequio ai principi di economicità, efficienza e trasparenza che sottendono gli atti di disposizione del patrimonio dell'ente.

Pertanto, in data 17.2.2015 l'Ente ha pubblicato sul sito www.eppi.it e sul quotidiano "Corriere della Sera", un invito ad offrire un prezzo d'acquisto dell'Immobile superiore rispetto a quello indicato nella Manifestazione di Interesse, unitamente alle istruzioni relative al procedimento di gara. Le pubblicazioni sono state ripetute il 19.2.2015 sul "Il Sole 24 Ore Casa Plus" e sul "Sole 24 WEB", il 24.2.2015 sul quotidiano "La Repubblica" ed il 26.2.2015 sul su "Il Sole 24 Ore Casa Plus".

L'immobile, essendo stato dichiarato di interesse culturale, è sottoposto alle disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 ("Codice Beni Culturali"). A tal riguardo in data 16.2.2015, EPPI ha presentato domanda al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ("MIBAC") per l'ottenimento dell'autorizzazione all'alienazione dell'Immobile ai sensi degli artt. 55 e 56 del Codice Beni Culturali, la quale è stata rilasciata in data 8 giugno 2015.

Il termine ultimo del 5.3.2015, fissato nel bando di gara per la presentazione delle manifestazioni di interesse all'acquisto dell'Immobile al prezzo offerto dall'Ambasciata è scaduto senza che nessuna manifestazione di interesse sia stata presentata entro il suddetto termine (come da Regolamento della procedura competitiva ad evidenza pubblica, pubblicato sul sito dell'EPPI).

A seguito dell'esito negativo della procedura competitiva sopra ricordata l'Ente, in data 18.3.2015, ha deliberato di procedere alla vendita a trattativa privata con l'Ambasciata, risultata essere la migliore offerente per l'acquisto dell'Immobile.

Con lettera dell'Ente in data 19.3.2015, accettata dall'Ambasciata con presa d'atto del 23.3.2015, le parti hanno stabilito tempi e modi per la continuazione della trattativa volta alla compravendita dell'immobile, fissando per il 17.4.2015, successivamente prorogato al 19.6.2015, il termine per la stipula del contratto di compravendita relativo all'Immobile, subordinatamente all'esito positivo delle verifiche formali e sostanziali sulle condizioni fisiche e giuridiche dell'Immobile e sull'idoneità dello stesso all'uso programmato dall'Ambasciata.

All'esito delle verifiche (c.d. "due diligence") - il cui report finale è stato inviato il 14.5.2015 - compiute dalla Reag - Real Estate Advisory Group, consulente tecnico dell'Ambasciata, che ha avuto l'opportunità di accedere alla documentazione tecnica e legale relativa all'Immobile, ed ad ogni altra informazione dalla stessa richiesta o ritenuta utile alla formazione del proprio convincimento circa l'opportunità di procedere all'acquisto, l'Ambasciata ha confermato di aver trovato l'immobile di proprio gradimento ed idoneo all'uso pattuito.

In data 1.7.2015 si è stipulata la compravendita sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione legale spettante allo Stato, giusta atto autentico del Notaio Giovanni Giuliani, registrato a Roma 1 il 1 luglio 2015 n. 17171 ser. 1T ed allegato alla presente relazione.

In data 30.09.2015 si è proceduto alla verifica della condizione sospensiva giusta atto autentico del Notaio Giovanni Giuliani, registrato a Roma 1 il 2 ottobre 2015 n. 25036 ser. 1T, e il contratto di compravendita ha acquisito definitivamente piena efficacia.

La suddetta procedura, descritta anche nell'atto autentico della compravendita, è stata curata con la collaborazione professionale dello studio legale Gianni, Origoni, Grippo, Cappelli & Partners.

In parallelo, si è proceduto ad individuare i nuovi uffici al fine di perseguire gli obiettivi che avevano motivato l'opportunità della vendita della precedente sede, senza tralasciare l'esigenza dei lavoratori di non essere sottoposti a disagi dovuti al trasferimento.

L'analisi ha determinato l'individuazione degli uffici ubicati nelle vicinanze della precedente sede, di immediata accessibilità e di ottima fruibilità, in considerazione della particolare disposizione degli spazi interni. Le unità così prese in locazione hanno un canone annuo di euro 260 mila oltre iva ed oneri. Tale canone è stato valutato congruo da parte dell'esperto indipendente K2Real srl.

In conformità a quanto prescritto dall'art. 8, comma 15, del D.L. 78/2010, come modificato, in sede di conversione, dalla Legge 122/2010, e dall'art. 2 del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 10 novembre 2010 n. 50198 (di seguito, il "D.M."), l'operazione di dismissione è stata indicata nel piano triennale degli investimenti immobiliari allegato alle note di variazione del 2014 (per il triennio 2014/2016) al bilancio di previsione del 2015 (per il triennio 2015/2017), e alle successive note di variazione del 2015, al fine di dare idonea rappresentazione dell'operazione e della volontà degli organi sociali. Le note di variazione alla previsione 2015, individuavano puntualmente le variazioni economiche conseguenti la dismissione della sede. I documenti, predisposti secondo le modalità indicate nell'art. 2 del D.M., ed approvati dai competenti organi statutari sono stati sottoposti alla vigilanza ministeriale ai sensi dell'art. 3 comma 3, del Dlgs. N.509/1994, entro il termine prescritto dal medesimo articolo 2 del D.M., senza rilievi di merito. Ne consegue che, anche sotto il profilo del rispetto delle procedure previste dalle leggi e atti attuativi applicabili, l'Ente si sia attenuto alle medesime nel modo più stretto.

*****

3) *Quale risulta essere l'andamento gestionale del Fondo immobiliare Fedora – il cui investimento al 31/12/2015 ammonta a 164,4 milioni di euro - e quali sono le attuali valutazioni della Cassa circa l'avvenuto apporto nel 2012 di immobili detenuti dall'ente per un valore complessivo di 69 milioni di euro?*

Si riportano di seguito alcuni elementi descrittivi dell'andamento di "Fedora – Fondo di investimento alternativo italiano immobiliare di tipo chiuso riservato" (di seguito il "Fondo"), specializzato nel comparto "uffici", e gestito da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A.
L'Ente ha sottoscritto le quote del Fondo con due distinte operazioni di apporto del proprio patrimonio immobiliare (maggio 2011 e novembre 2012). L'attuale scadenza del Fondo è prevista alla data del 31 dicembre 2023, salvo eventuali proroghe deliberate dall'Assemblea dei Partecipanti, di 2 anni in 2 anni fino ad un massimo di 30 anni.
Il patrimonio del fondo costituisce patrimonio segregato di proprietà dei quotisti, autonomo e distinto rispetto alla società di gestione.
Il Fondo ha un profilo gestionale di tipo "core" dedicato ad investimenti immobiliari diretti ed indiretti caratterizzati da un profilo di rischio contenuto e dal mantenimento del valore nel tempo.
Il Fondo investe in immobili che abbiamo le seguenti caratteristiche:

- Principalmente immobili cielo terra, funzionali, con alto gradi di efficienza energetica e flessibili;
- Ubicati preferibilmente a Milano e Roma;
- Entry yield medio pari a circa il 6-6,5%, locati, con contratti di lunga durata a primari conduttori o mono conduttore;
- Recentemente costruiti, ristrutturati o in buone/ottime condizioni.

Come evidenziato nella Relazione di gestione del Fondo al 30 giugno 2017 (ultima approvata e pubblicata sul sito eppi nella sezione bilancio e relazioni),il Net Asset Value complessivo del Fondo è pari ad Euro 181,8 milioni, pari ad Euro 255.272,148 per ognuna delle n. 711 quote emesse dal Fondo, di cui n. 669 di proprietà dell'Ente EPPI (pari al 94,1% del totale), per un controvalore complessivo della partecipazione di Euro 170,78 milioni. Si ricorda che il valore nominale della singola quota è pari ad Euro 250.000.
Al 30 giugno 2017 gli investimenti del Fondo sono così caratterizzati:

- Investimenti in immobili: il Fondo ha la proprietà di n. 4 immobili cielo terra ubicati al centro di Roma e 3 unità frazionate a Firenze per un valore complessivo di mercato, come periziato dall'Esperto Indipendente del Fondo, pari ad Euro 123,2 milioni;
- Investimenti indiretti in immobili: il Fondo detiene quote di altri fondi immobiliari con sottostante in immobili per un valore complessivo di Euro 16,67 milioni;

Si riporta di seguito la situazione patrimoniale sintetica del Fondo al 30 giugno 2017:

STATO PATRIMONIALE FONDO FEDORA AL 3O GIUGNO 2017 (dati in Euro/milioni)			
ATTIVO		**PASSIVO**	
Immobili e diritti reali immobiliari	123,2	Debiti commerciali e altre passività	2,17
Partecipazioni in altri Fondo Immobiliari	16,67	*Net Asset Value*	181,5
Liquidità[4]	36,1		
Altre Attività	7,7		
TOTALE ATTIVO	**183,67**	**TOTALE PASSIVO**	**183,67**

In data 4 agosto 2017 il Fondo ha perfezionato l'acquisto dell'immobile di Roma, Viale Regina Margherita / Via G.B. Morgagni / Piazza Sassari per Euro 62,75 milioni oltre IVA, con una redditività lorda del 6,7% per il primo anno (grazie alla garanzia sulla redditività negoziata per con la parte venditrice) ed una redditività a regime del 6,5%. L'investimento è stato effettuato tramite la sottoscrizione di quote in denaro del Fondo da parte dell'Ente EPPI per complessivi Euro 69,243 milioni a fronte del quale sono state emesse a favore dell'Ente EPPI n. 277 nuove quote del Fondo.

Le linee strategiche di gestione del Fondo dal 2007 ad oggi sono state rivolte prevalentemente a:

- gestione del portafoglio: la gestione immobiliare è stata focalizzata su un'attività di mantenimento dell'efficienza funzionale degli standard qualitativi degli immobili, nonché su un'attività di valorizzazione e di messa a reddito attraverso attività specifiche capaci di creare valore su determinati immobili, finalizzata, in via generale, alla dismissione e monetizzazione graduale del patrimonio del Fondo nel medio-lungo periodo;
- acquisizioni di immobili prevalentemente di pregio, nuovi o ristrutturati di recente, localizzati nelle principali città italiane e caratterizzati da un profilo di rischio contenuto.

A tale riguardo si ricorda che nel corso degli anni di gestione del patrimonio immobiliare, il cui primo edificio cielo terrà è stato apportato al Fondo a maggio 2011, la gestione attiva del portafoglio ha permesso una graduale riduzione della sfittanza degli spazi da locare e l'aumento della redditività complessiva del patrimonio, che dopo alcuni anni di "messa a regime" ha permesso, a partire dal 2013, di iniziare la distribuzione dei proventi ed i rimborsi di capitale ai

partecipanti al Fondo, in linea con gli obiettivi stimati dal Business Plan del Fondo che prevede un rendimento lordo complessivo fino al 2023 pari a circa il 4,1%.

Si evidenzia altresì che, dalla data di istituzione del Fondo fino alla data del 30 giugno 2017, il Fondo ha migliorato costantemente la propria redditività prospettica, attraverso una intensa attività di gestione e di locazione, che ha permesso nel corso degli anni di iniziare la distribuzione dei dividenti ed il rimborso del capitale investito, infatti:

- il risultato distribuibile di competenza dei partecipanti si attesta in circa Euro 8,87 milioni, di cui Euro 4,99 milioni già distribuito alla data del 30 giugno 2017 ed Euro 3,88 milioni (realizzato nel primo semestre 2017), distribuito ad agosto 2017;
- il rimborso del capitale sottoscritto di competenza è pari ad Euro 35,5 milioni, di cui Euro 32,2 milioni rimborsati ai partecipanti ad agosto 2017, in conseguenza della vendita dell'immobile di Roma, Via di San Basilio 72 avvenuta, il 22 febbraio 2017 ad un valore di Euro 35,65 milioni;
- i dividendi distribuiti nel 2016 e nel primo semestre del 2017 sono stati rispettivamente del 4,1% e del 4,5% (tasso annualizzato);
- il miglioramento dell'utile dai 2 milioni di euro del 2012 ai 4 milioni di euro del primo semestre 2017;
- il miglioramento dei valori di mercato che hanno registrato il sostanziale recupero delle minusvalenze pregresse;
- la conseguente variazione in aumento del valore della quota che ha registrato il valore di 255 mila euro superiore ai valori degli anni in cui sono stati effettuati gli apporti (252/253 mila euro).

In data 4 agosto 2017 il Fondo ha perfezionato l'acquisto dell'immobile di Roma, Viale Regina Margherita come precedentemente descritto.

A seguito di tale investimento alla data del 30 settembre, il Fondo ha la seguente situazione di sintesi:

Fondo Fedora	Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso riservato ad Investitori Qualificati.
Quotisti	- **EPPI:** Ente di Previdenza dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati; - **ENPAB** - Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Biologi; - **ENPAP** - Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza per gli Psicologi

30-set-17		
Quotisti	**Nr. Quote**	**%**
EPPI	946	95,75%
ENPAP	21	2,13%
ENPAB	21	2,13%
Totale	**988**	**100%**

Costituzione	Agosto 2007
Durata	Durata fino al 31 dicembre 2023 con possibilità di proroghe di 2 anni in 2 anni fino a 30 anni.
Portafoglio immobiliare	6 immobili a prevalente destinazione terziaria, di cui 5 ubicati a Roma ed uno a Firenze
Strategia di gestione e di investimento	Il Fondo investirà in immobili che abbiamo le seguenti caratteristiche: ▪ Principalmente immobili cielo terra, funzionali, con alto gradi di efficienza energetica e flessibili; ▪ Ubicati preferibilmente a Milano e Roma; ▪ Entry yield medio pari a circa il 6%-6,5%, locati, con contratti di lunga durata a primari conduttori o mono conduttore; ▪ Recentemente costruiti, ristrutturati o in buone/ottime condizioni.
Open Market Value	€ 188,23 – Trophy/Core assets

30-set-17			
Nr	**Asset**	**Valore di mercato**	**Yield**
1	Roma, Viale Regina Margherita	65.100.000	5,0%
2	Roma, Via del Tritone 142	38.200.000	5,2%
3	Roma, Via Sistina 4	17.510.000	4,4%
4	Roma, Piazza Barberini 52	35.400.000	3,7%
5	Roma, Via Visconti 80	31.600.000	6,1%
6	Firenze, Via Gioberti 32	430.000	0,0%
	TOTALE	**188.320.000**	**4,9%**

Investimenti in quote di OICR (altri Fondi Immobiliari)

- Investimento in 32 quote del Fondo Anastasia gestito da Prelios SGR per un valore nominale di **Euro 8 Milioni** (NAV al 31 dicembre 2016 di circa **€ 9,22 Milioni**);
- Investimento in 10 quote del Fondo Residenze Social Housing gestito da Torre SGR, per complessivi **Euro 2,5 Milioni**, NAV circa **Euro 2,2** milioni);
- Investimento di circa **Euro 2,142** milioni nel fondo PAI - Comparto A, il cui valore NAV al 31 dicembre 2016 è parti ad **Euro 2,19 milioni** e di **Euro 2,750** milioni nel fondo PAI -Comparto B., il cui valore NAV al 31 dicembre 2016 è pari ad **Euro 2,921 milioni.**

Fondo	Valore unitario della quota (€)	N. Quote	Controvalore (*) (€)	%	Controvalore Acquisto (€)	Plus/Minus (€)	Proventi percepiti cumulati (€)	Rimborsi di Quote cumulato (€)	Dividend yield
Anastasia	288.108,601	32	9.219.475	5,69%	8.000.000	1.219.475	2.292.038	-	4,52%
PAI Parchi Agroalimentari Italiani comp. A	243.379,926	9	2.190.419	1,89%	2.142.473	47.946	-	-	
PAI Parchi Agroalimentari Italiani comp. B	225.805,553	12,935	2.920.795	8,64%	2.750.000	170.795	-	-	
Residenza Social Housing	219.781,061	10	2.197.811	12,20%	2.500.000	(302.189)	218.442	503.953	
TOTALE			16.528.500		15.392.473	1.136.027	2.510.480	503.953	

(*) Il valore rappresentato è dato dal valore unitario della quota relativo all'ultimo NAV disponibile moltiplicato per il numero delle quote di possesso alla data di riferimento della presente Relazione di gestione.

Net Asset Value (NAV) teorico (compresivo acquisto immobile di Rm Viale Regina Margherita)	€ 251 mln (pro-quota € 254.000 circa)
Superficie lorda	48.977 mq
Annualized Passing Rent	€ 9,137 mln (vacancy 11,5%)
Principali conduttori	Comune di Roma Capitale, Intesa San Paolo SpA;; CNPI; Banca Fideuram; Fideuram Vita, AGE Control, Bank of Communication, Forma.temp, SITEA
Equity investito da inizio fondo	€ 247 mln (comprensivo immobile di Roma, Viale Regina Margherita e dell'immobile di Roma, Via di San Basilio venduto lo scorso 22 febbraio 2017
Equity rimborsato	€ 35,5 mln
Dividendi distribuiti	€8,8 mln
Performance	**IRR**: 4,1% a vita intera come da ultimo Business Plan approvato
Fund & Asset Management Fee	➢ Commissione Fissa pari allo 0,35% annuo del valore complessivo delle attività

Alla data del 30 settembre 2017 il portafoglio immobiliare del Fondo ha le caratteristiche riportate nella successiva tabella. A tale riguardo si evidenzia:

a) la *vacancy* del portafoglio (11,6%), sia contenuta rispetto ai benchmark di mercato per analoghe tipologie di immobili e come la stessa sia destinata a diminuire ulteriormente nel breve periodo, rispetto ai dati del 30 settembre 2017, in quanto:
   - il Fondo ha accettato una proposta di locazione di spazi liberi sull'immobile di Roma, Piazza Barberini 52 per circa 320 mq da parte di un investitore istituzionale;
   - il Fondo venderà a breve le unità sfitte ubicate a Firenze;

Gli spazi liberi dell'immobile di Roma, Viale Regina Margherita / Via G.B. Morgagni, sono garantiti da un'integrazione canone da parte della precedente proprietà fino al 4 agosto 2018;

b) la redditività del portafoglio immobiliare sul valore di mercato, pari al 5,4%, risulta essere in linea con il benchmark di mercato considerato che gli immobili del Fondo sono di tipo "core" e "trophy asset", la cui reddittività è solitamente associata ad un rischio basso e al mantenimento del valore nel tempo.

Asset	Destinazione	Mq lordi	Mq W	Vacancy mqw %	Vacancy mqw	Canone in essere	Canone a regime	Canone Potenziale	Valore di mercato	Valore di Acquisto	Book Value	Yield: Canone attuale / OMV	Yield: Canone attuale /Book value
Roma, Viale Regina Margherita*	Uffici + piastra commerciale	23.022	17.590	18%	3.154	3.121.582	3.157.623	4.095.781	65.100.000	62.750.000	63.000.000	6,7%***	6,7%***
Roma, Via del Tritone 142	Uffici + piastra commerciale	5.741	4.526	0%	0	2.000.797	2.030.797	2.030.797	38.200.000	42.000.001	43.936.716	5,2%	4,6%
Roma, Via Sistina 4	Uffici + piastra commerciale	2.986	2.063	15%	306	771.400	867.500	977.660	17.510.000	18.200.000	19.119.886	4,4%	4,0%
Roma, Piazza Barberini 52**	Uffici + piastra commerciale	6.831	4.280	9%	364	1.319.828	1.681.545	1.686.614	35.400.000	33.900.000	37.057.822	3,7%	3,6%
Roma, Via Visconti 80	Uffici + commerciale + autorimessa	10.167	6.057	0%	0	1.923.441	2.030.797	2.030.797	31.680.000	30.700.000	31.488.939	6,1%	6,1%
Firenze, Via Gioberti 32****	Uffici + posto auto	230	220	100%	200	0	0	25.000	430.000	397.320	412.667	0,0%	0,0%
TOTALE		**48.977**	**34.736**	**11,6%**	**4.024**	**9.137.048**	**9.768.262**	**10.846.648**	**188.320.000**	**187.947.321**	**195.016.030**	**5,4%**	**5,3%**

*Immobile acquistato in data 4 agosto 2017. Parte venditrice ha garantito un'integrazione canoni sulla porzione sfitta per 12 mesi, al netto degli aumenti canoni derivanti da scalette già contrattualizzate per Euro 1.113.000 circa;
**Mq 334 relativi ad una porzione del piano primo sono in corso di trattativa con il conduttore Forma.temp per la locazione che dovrebbe risolversi positivamente.
***Inclusa integrazione canone per un canone annuo di Euro 4,235 milioni;
****Immobile oggetto di proposta vincolante di acquisto per complessivi Euro 412.000, la cui vendita è prevista per gennaio 2018

In data 7 novembre 2012 l'Ente EPPI ha conferito al Fondo gli immobili di Roma, Piazza Barberini 52 e Roma, Via di San Basilio 72, due edifici a destinazione mista, commerciale ed uffici, ubicati in pieno centro di Roma e precisamente in Piazza Barberini.
Si riporta di seguito alcune informazioni sintetiche degli immobili al momento dell'apporto al Fondo.

Asset	Destinazione	Mq lordi	GLA	Mq W	Vacancy	Canone in essere	Canone euro/mqw medio sulla superficie locata	Valore di Mercato	Valore Euro/mq w	Entry Yield
Roma, Via di san Basilio 72-74	Uffici	6.421	4.952	4.484	11%	1.410.301	353	35.000.000	7.806	4,0%
Roma, Piazza Barberni 52	Uffici + piastra commerciale	6.823	5.489	4.120	40%	906.944	367	33.900.000	8.228	2,7%
TOTALE		**13.244**	**10.441**	**8.604**		**2.317.245**		**68.900.000**		

Dalla tabella sopra esposta di evidenzia

- il valore di apporto da parte dell'Ente EPPI è stato pari al valore di mercato alla data dell'apporto, come periziato dall'Esperto Indipendente del Fondo, allora la società Key to Real S.p.A. e precisamente pari ad Euro 35 milioni per l'immobile sito in Roma, Via di San Basilio 72 ed Euro 33,9 milioni per l'immobile di Roma, Piazza Barberini 52;
- gli immobili avevano una redditività lorda annua pari al 2,7% per Roma, Via di Piazza Barberini 52, e del 4% per l'immobile di Via di San Basilio 72;
- gli edifici scontavano una vacancy del 40% per quanto riguarda l'immobile di Piazza Barberini (circa 1.650 mq) e dell'11% per l'immobile di Roma, Via di san Basilio 72 (pari a circa 475 mq).

A partire dalla data di conferimento degli immobili sono state avviate dalla società di gestione del Fondo le attività di valorizzazione degli asset, finalizzate ad una loro completa locazione, aumento delle redditività e mantenimento del valore nel tempo, anche attraverso lavori di riqualificazione, il tutto al fine di, ottenere dei plusvalori dalla dismissione degli edifici alla data prevista dal business plan del Fondo.

Si riporta nella successiva tabella l'evoluzione di alcuni parametri reddituali e patrimoniali dei due immobili nel corso degli anni 2012-2017:

	Roma, Piazza Barberini 52						Roma Via di San Basilio 72					
Descrizione parametro	2012 (apporto 7 novembre)	2013	2014	2015	2016	30 sept 2017	2012 (apporto 7 novembre)	2013	2014	2015	2016	2017- vendita - 22 febbraio ad Euro 35,65 milioni
Canone Annuo	0,907	0,678	0,683	0,937	1,178	1,32	1,41	1,439	1,397	1,336	1,164	
Vacancy	40%	48%	52%	38%	24%	9%	16%	16%	9,0%	9%	26%	
Valore di Mercato	33,9	32,4	33,3	34,68	35,6	35,4	35	34,6	33,1	32,2	32,87	32,44
Book Value	33,953	33,953	35	36,4	37,1	37,1	35,053	35,053	35,053	35,088	35,40	35,4
Redditività su Valore di Mercato	2,68%	2,09%	2,05%	2,70%	3,31%	3,7%	4,0%	4,2%	4,2%	4,1%	3,5%	
Redditività su Book Value	2,67%	2,00%	1,95%	2,57%	3,18%	3,6%	4,0%	4,1%	4,0%	3,8%	3,3%	

Dalla tabella sopra riportata si evince che:

- l'immobile di Roma, Piazza Barberini 52, a seguito dell'attività di valorizzazione promossa dalla SGR, ha aumentato dal 2012 il suo valore di mercato ed il tasso di occupazione degli spazi, nonché del canone di locazione attuale, passando da un rendimento in fase di apporto del 2,7% al 3,7% attuale. Infine, il business plan del Fondo prevede la vendita dell'immobile alla fine del 2023 ad un valore ipotizzato di circa Euro 39,7 milioni e con un rendimento a vita intera di circa il 5%;
- l'immobile di Roma, Via di San Basilio 72, a seguito del rilascio da parte di un conduttore afferente ad un importante studio legale internazionale, ha registrato una diminuzione della reddittività nel corso degli anni, anche con riferimento alla conformazione architettonica e vincolistica dell'immobile che non ha permesso di attivare azioni di valorizzazione sullo stesso. Per tale motivazione, l'immobile è stato immesso sul mercato per la vendita e nel febbraio 2017 il Fondo ha proceduto alla cessione ad un valore di Euro 35,65 milioni, a fronte di un valore di conferimento incluso i costi capitalizzati di Euro 35,44 milioni e di un valore di mercato di Euro 32,44, permettendo un rendimento a vita intera dell'immobile pari al 3,5%.

Complessivamente il Fondo immobiliare ad apporto, denominato Fedora, considerando il negativo contesto di mercato ed in particolare di quello immobiliare oltre agli indicatori di performance dei fondi similari, ha registrato una graduale crescita reddituale e patrimoniale, coerentemente gli obiettivi strategici, ed al mercato di riferimento e comunque superiori al parametro medio di rivalutazione dei montanti previdenziali (la variazione media del PIL nominale), sintetizzabili nel tasso interno di rendimento a scadenza (anno 2023) pari al 4,1%.

Cordiali saluti.

Il Direttore Generale
Francesco Gnisci

Il Presidente
Valerio Bignami

17STC0027470