

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

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

1.

SEDUTA DI GIOVEDÌ 30 GENNAIO 2014

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **LELLO DI GIOIA**

INDICE

| | PAG. | | PAG. |
|--|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| Sulla pubblicità dei lavori: | | Boco Brunetto, <i>Presidente della Fondazione ENASARCO</i> | 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 |
| Di Gioia Lello, <i>Presidente</i> | 3 | Bravi Carlo, <i>Direttore generale della Fondazione ENASARCO</i> | 6, 7, 8, 10, 11, 13, 16 |
| INDAGINE CONOSCITIVA SULLA FUNZIONALITÀ DEL SISTEMA PREVIDENZIALE PUBBLICO E PRIVATO, ALLA LUCE DELLA RECENTE EVOLUZIONE NORMATIVA ED ORGANIZZATIVA, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA STRUTTURAZIONE DELLA PREVIDENZA COMPLEMENTARE | | Favero Nicoletta (PD) | 12 |
| Audizione del Presidente e del Direttore generale della Fondazione Enasarco, Brunetto Boco e Carlo Bravi: | | Galati Giuseppe (Fi-PdL) | 16 |
| Di Gioia Lello, <i>Presidente</i> | 3, 5, 6, 9, 12 13, 15, 16, 17 | Gatti Maria Grazia (PD) | 5, 6, 8 |
| | | Morassut Roberto (PD) | 9, 10, 11 |
| | | Puglia Sergio (M5S) | 12, 13, 16 |
| | | Santini Giorgio (PD) | 6, 7 |
| | | ALLEGATO: Documentazione presentata dalla fondazione Enasarco | 19 |

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
LELLO DI GIOIA

La seduta comincia alle 14.45.

(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 e del Direttore generale della Fondazione Enasarco, Brunetto Boco e Carlo Bravi.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Presidente e del Direttore generale della fondazione ENASARCO, dottor Brunetto Boco e dottor Carlo Bravi, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla funzionalità del sistema previdenziale pubblico e privato, alla luce della recente evoluzione normativa ed organizzativa, anche con riferimento alla strutturazione della previdenza complementare.

Do la parola al presidente, dottor Brunetto Boco.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. Buonasera a tutti e grazie dell'opportunità odierna. Premetto subito che noi abbiamo risposto a tutte le domande del questionario che ci avete

preventivamente sottoposto. Se il nostro lavoro dovesse risultare incompleto, siamo pronti a produrre un supplemento.

La fondazione è impegnata da molti anni in un processo di riqualificazione del proprio patrimonio su due direttrici. La prima è la riqualificazione del patrimonio immobiliare, che per quanto concerne l'Enasarco si presentava come patrimonio datato negli anni, che si è costituito prevalentemente tra gli anni Settanta e Ottanta, e con alcuni immobili già acquisiti negli anni Cinquanta e localizzato quasi del tutto nella città di Roma. Per dare un ordine di grandezza, quando abbiamo elaborato il piano di dismissioni, su 17.000 appartamenti 2.000 erano fuori Roma, in Italia, con una particolare concentrazione a Milano di più di 1.000 appartamenti, e i rimanenti tutti nella città di Roma.

È inutile dire che il periodo nel quale è stato costituito il patrimonio porta con sé anche tutti i problemi di qualità immobiliare del patrimonio stesso, che sono caratteristici di quegli anni. Preciso che gli affitti sono determinati mediante accordi con le organizzazioni degli inquilini maggiormente rappresentative. Sono sette le organizzazioni con le quali noi raggiungiamo gli accordi.

Quando abbiamo elaborato il piano di dismissioni per riqualificare il nostro patrimonio immobiliare i dati di riferimento erano questi: un rendimento lordo dell'1 per cento circa, che detratte le morosità scendeva sotto l'1 per cento, e una necessità di interventi per riqualificare gli immobili che abbiamo calcolato essere di oltre 200 milioni di euro. Infatti, nel tempo gli interventi di Enasarco sono stati a rottura, perché non c'erano le risorse per poter fare una politica di manutenzione ordinaria.

Il piano di dismissioni che è stato elaborato ha avuto le autorizzazioni dei Ministeri competenti, così come previsto dalla normativa vigente.

È ovvio che, sebbene il piano di dismissioni abbia al centro, come dovuto, l'interesse degli iscritti, cioè coloro che pagano i contributi e che dall'ente poi devono percepire una pensione integrativa, ci siamo posti fin dall'inizio il problema di gestire questo piano di dismissione avendo presente che negli appartamenti della fondazione Enasarco (10.000 a Roma) abitavano allora circa 50.000 persone.

Prima di iniziare il processo di dismissione, quindi, abbiamo raggiunto accordi che, pur avendo come vincolo l'interesse prevalente della fondazione, dovevano permettere alle persone di poter acquistare gli appartamenti. Non a caso abbiamo previsto un insieme di agevolazioni, che trovate specificate nel documento che vi abbiamo consegnato, comprese anche le modalità con le quali cerchiamo di andare incontro agli inquilini che non possono acquistare.

Il piano di dismissione ha previsto una rivalutazione degli immobili, perché l'ultima rivalutazione fu fatta nel 1994 — al momento della privatizzazione — e da quel momento in avanti i valori sono rimasti fermi. Inoltre all'epoca abbiamo previsto dalle dismissioni una plusvalenza di circa 1,2 miliardi di euro. Abbiamo già venduto tra i 4.500 e i 5.000 appartamenti a Roma. Ogni giorno ci sono atti di rogito e quindi questo dato si aggiorna costantemente. Quasi un migliaio di appartamenti sono stati venduti anche a Milano. Circa 2.000 appartamenti hanno visto gli inquilini aderire alla prelazione, ma poi questi ultimi sono entrati in crisi e hanno avuto difficoltà per quanto concerne i mutui con le banche.

Si tenga presente che noi abbiamo fatto una gara europea, sottoponendo a gara, per i mutui, condizioni vantaggiose per gli inquilini, con l'obiettivo che il mutuo e relativi tassi di interesse fossero in linea con gli affitti che gli inquilini pagavano o poco più. Inoltre, faccio presente che, quando abbiamo iniziato a vendere, non eravamo ancora nel pieno della crisi e le

banche che avevano vinto la gara erogavano mutui superiori al valore scontato dell'appartamento, anche per permettere di pagare i costi di notaio e altri legati all'acquisto, e davano anche la possibilità di fare ristrutturazioni.

È ovvio che le cose sono cambiate. A causa della crisi abbiamo dovuto rivedere le convenzioni, ma ciò nonostante con la Banca nazionale del lavoro (BNL) siamo riusciti a concordare, a vantaggio degli inquilini, mutui che sono ancora a condizioni molto più vantaggiose di quelli proposti a coloro che si rivolgono individualmente ad altre banche.

È ovvio che le entrate e la liquidità che incameriamo attraverso le vendite vengono destinate alla riqualificazione del patrimonio immobiliare rimasto di nostra proprietà, seguendo la nostra scelta di non gestire più direttamente gli immobili. D'altra parte, noi facciamo previdenza, quindi non siamo specializzati nella gestione immobiliare, che comporterebbe delle strutture che la fondazione non si può assolutamente permettere. Inoltre, abbiamo destinato un'altra parte della liquidità a investimenti a basso rischio di medio periodo per innalzare il livello dei nostri rendimenti.

Per quanto concerne, invece, la parte mobiliare, vi ricordo che circa sette anni fa l'ente fu commissariato. Abbiamo, quindi, depositato una relazione del commissario anche sugli aspetti della finanza mobiliare.

Per investimenti che erano stati fatti precedentemente, la fondazione ha dovuto procedere a diverse operazioni di ristrutturazione di questi investimenti. L'inizio di queste ristrutturazioni fu avviato proprio dal commissario e continuato dal consiglio d'amministrazione insediatosi successivamente.

Vi fu, poi, tutta la vicenda di *Lehman*, che all'epoca della ristrutturazione veniva data come una delle banche d'affari più solide al mondo e quindi abbiamo ristrutturato con questo soggetto, cioè *Lehman* ed anche *JP Morgan*, le obbligazioni e gli strutturati. Successivamente al fallimento di *Lehman*, abbiamo ristrutturato un'altra

volta facendo un *beauty contest* dove fu selezionata *Credit Suisse*. A un certo momento il consiglio d'amministrazione ha deciso di non affidarsi più alle banche d'affari e di cambiare la tipologia degli investimenti uscendo dai prodotti strutturati.

Alcune cose le abbiamo sciolte e le abbiamo modificate nella tipologia degli investimenti; in altri casi, invece, essendo le scadenze previste a breve, non era conveniente sciogliere anticipatamente ma era conveniente aspettare il termine e quindi incassare i premi e il relativo capitale investito all'inizio, per poi fare politiche di investimento diverse rispetto al passato.

Le cose che sto dicendo sono state peraltro oggetto di un'ampia relazione che abbiamo trasmesso — come le altre Casse — alla COVIP, e nella quale abbiamo espresso anche il nostro punto di vista relativamente all'eventuale efficacia e problematicità della struttura dei controlli. Ricordo che quest'anno abbiamo aderito ad ADEPP, quindi c'è un'impostazione associativa su questi aspetti, ma ognuno ha le proprie visioni su determinate questioni. La nostra opinione è che l'attuale sistema dei controlli pur dovendo ancora andare a regime funziona, ma risenta della mancanza di un quadro legislativo su alcuni vincoli e orientamenti relativi al modo di investire e quindi anche ai limiti nella gestione dei patrimoni, tenendo conto che noi siamo Casse privatizzate, di interesse pubblico, che gestiscono la previdenza ma non solo.

Sotto questo aspetto, la carenza di quadro legislativo lascia margini di autonomia, un'autonomia che forse, pur se conservata, dovrebbe essere inquadrata all'interno di orientamenti e vincoli di tipo legislativo.

Per il momento mi fermo qui e rimango a disposizione, insieme al direttore, per le vostre domande e chiarimenti.

PRESIDENTE. Ringrazio il presidente Boco e do la parola ai colleghi che intendano intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

MARIA GRAZIA GATTI. Ringrazio il presidente Boco. La domanda che intendo rivolgere mi è stata sollecitata anche da parte di vari iscritti ed è la seguente: siete in grado in questo momento di fornire le prestazioni agli associati? Siamo in una fase in cui il grande momento di criticità è passato o ci sono preoccupazioni che ancora permangono?

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. La ringrazio della domanda. La fondazione è assolutamente in grado di erogare tutte le prestazioni, quelle previdenziali, quelle assistenziali e anche quelle contrattuali. Peraltro, troverete nella relazione, perché ci è stata fatta questa domanda, il livello di efficienza e di efficacia che abbiamo raggiunto nella liquidazione di tutte le prestazioni, e i relativi tempi.

In termini generali, è chiaro che in una fase in cui le prestazioni e il numero delle pensioni aumentano e la crisi sta mordendo interi settori dell'economia del Paese, essendo il nostro un sistema a ripartizione, è questo che deve preoccupare. Quindi tutte le Casse devono essere molto attente su quello che sta succedendo, perché se nei settori industriali e nei settori dell'economia in generale cala l'occupazione e la tipologia dei rapporti di lavoro si modifica, credo che il sistema in generale della previdenza deve avere elementi di preoccupazione.

MARIA GRAZIA GATTI. Il punto è la sostenibilità.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. Certamente. E come richiesto dalla legge noi abbiamo presentato un bilancio tecnico sui cinquant'anni, anche se un calcolo attuariale su cinquant'anni è un'ipotesi.

MARIA GRAZIA GATTI. Certo, ne sono assolutamente convinta. Vorrei ulteriormente capire la sua affermazione. Se per i prossimi dieci anni il *trend* che abbiamo in questo momento continua...

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. La fondazione non rischia nei prossimi dieci anni il *default*, fermo restando che se nei prossimi dieci anni non usciamo dalla crisi, senatrice, dobbiamo preoccuparci tutti, credo.

MARIA GRAZIA GATTI. In generale, certo.

CARLO BRAVI, *Direttore generale della Fondazione Enasarco*. Vorrei aggiungere qualcosa a quello che ha detto il presidente — nel documento che è stato consegnato il tema è accennato in maniera soltanto sommaria — per quanto riguarda l'efficienza dei servizi agli iscritti. C'è stato un fortissimo sforzo della fondazione dal 2008 fino a oggi, quindi c'è stato un raggiungimento di un livello di efficienza a mio avviso molto buono, nel senso che i tempi di erogazione della pensione di vecchiaia, che da noi è la massima prestazione che viene erogata, si sono ridotti a un terzo rispetto ai tempi del 2008. Oggi noi eroghiamo le pensioni di vecchiaia in circa 22 giorni. La liquidazione degli agenti di commercio, il FIRR, viene addirittura liquidata in tempo reale, salvo una parentesi che viene accordata per un sistema di controlli incrociati affinché non ci siano abusi.

Per il resto, non c'è dubbio che la crisi ovviamente incide in maniera significativa sull'attività del commercio in generale e, quindi, anche sull'intermediazione commerciale.

In verità, le entrate contributive sembrerebbero essere in linea con quanto previsto dall'ultimo bilancio tecnico, che però, essendo stato redatto due anni fa, ovviamente va verificato anno per anno, riservandosi la fondazione di intervenire ove dovessero manifestarsi scostamenti significativi tra le previsioni di bilancio tecnico e l'andamento reale.

Il nostro problema probabilmente è l'elusione contributiva nel senso che, essendo definita la platea dei soggetti iscritti alla fondazione Enasarco sulla base della sussistenza o meno di un contratto di agenzia, da un lato questo implica un'at-

tività ispettiva capillare sul territorio, perché va verificato se all'interno di un'azienda si ricorra a un contratto con *nomen iuris* diverso soltanto per non chiamarlo contratto di agenzia ed eludere l'obbligo contributivo.

Ritengo che noi abbiamo uno dei servizi ispettivi di eccellenza a livello nazionale. I nostri parametri sono tutti di assoluta concorrenzialità con quelli di altri enti. Il problema però è quello dell'elusione contributiva sotto « camuffamento » del rapporto di agenzia con altre modalità. Questo è un tema sul quale ci piacerebbe sensibilizzare questa Commissione, essendo una modalità di svolgimento in concorrenza sleale della stessa attività di intermediazione. Grazie.

PRESIDENTE. Prego senatore Santini.

GIORGIO SANTINI. Io avevo tre domande da porre, però a due ho già trovato risposta. Una riguardava le prestazioni, e ho ascoltato quanto detto; l'altra riguardava l'elusione, e prendo atto della dichiarazione di efficienza del vostro servizio ispettivo.

La terza questione, invece, riguardava il piano dimissioni. È stata data una fotografia dell'esistente, ma mi interessava capire anche che previsioni fate rispetto a possibili sviluppi, tenendo conto del momento, che è un po' particolare.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. In un mercato che si è ridimensionato, la fondazione Enasarco rappresenta forse più del 70 per cento delle vendite immobiliari che si stanno facendo sulla città di Roma. Nonostante i risultati di vendita, siamo però in ritardo rispetto ai tempi che ci eravamo dati. Abbiamo, quindi, cambiato la nostra procedura.

Le lettere prevedevano un tempo — tre mesi — entro il quale convocavamo la riunione degli inquilini e i notai per fare gli atti di vendita. Quando abbiamo iniziato, nei palazzi raggiungevamo livelli dell'80-90 per cento di vendite. Dico questo per farvi comprendere il consenso che

avevamo e la bontà dei nostri mutui. In massimo due riunioni, vendevamo quasi tutto il palazzo.

Adesso abbiamo allungato i tempi. Nonostante la procedura, cerchiamo di non forzare la situazione, dando il tempo agli inquilini di trovare la banca che concede loro il mutuo. Ovviamente, questa modalità di vendita allunga il tempo. Infatti, avevamo previsto di vendere tutto in due anni, ma, come minimo, andremo al terzo e, forse, per una parte, anche al quarto anno.

D'altro canto, dalla vendita del patrimonio immobiliare dipende la rivalutazione del nostro patrimonio. A obbligo di legge, come sapete, dobbiamo avere cinque annualità, e se nei due anni avessimo concluso le vendite, avremmo superato questo vincolo di legge, poiché il nostro patrimonio avrebbe abbondantemente superato le cinque annualità. Questo è l'effetto di questo ritardo.

Per quest'anno prevediamo di incassare tra i 400 e i 450 milioni di euro. Si tenga presente che la nostra media è di 200.000-250.000 euro per appartamento, perché i grandi appartamenti sono pochi. Poiché attualmente per 2.000 appartamenti 2.000 famiglie non hanno avuto la possibilità di avere il mutuo — in virtù del fatto che se non dai un anticipo pari al 20 per cento del prezzo d'acquisto scontato, difficilmente la banca concede il mutuo —, stiamo studiando con gli uffici una modalità di affitto-acquisto al fine di poter riaprire anche nei confronti di queste 2.000 famiglie la possibilità di acquistare l'appartamento.

Abbiamo parecchi problemi legati ai vincoli di legge. Si tenga conto che noi dobbiamo fare cose che poi non diano un danno patrimoniale alla fondazione, perché altrimenti il consiglio d'amministrazione ne risponderebbe. Stiamo comunque valutando anche questa ipotesi.

Faccio una precisazione: nel 2011 i nostri sfratti per morosità sono stati dieci su 11.000 appartamenti a Roma. Parliamo esclusivamente di sfratti per morosità, perché per altri motivi noi cerchiamo l'accordo e comunque favoriamo gli inquilini,

anche con dilazioni lunghe. Nel 2012 ci sono stati dodici sfratti per morosità. Il 2013 è stato un anno di crisi: ci sono stati trenta sfratti, sempre su 9.000-10.000 appartamenti. Trenta persone non sono sicuramente numeri freddi. Comunque, state certi che noi su queste cose andiamo con prudenza.

GIORGIO SANTINI. Sulla questione dei mutui valutate anche le opportunità che può offrire il fondo di garanzia istituito presso MEF per questo motivo.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. Lei ha certamente ragione, però le banche non stanno facendo niente. Questo per noi sarebbe una svolta e aiuterebbe centinaia di famiglie a comprarsi la casa. Ho dimenticato di parlarne, ma questo darebbe veramente una svolta alla situazione che stiamo cercando di gestire.

CARLO BRAVI, *Direttore generale della Fondazione Enasarco*. Aggiungo una cosa, semplicemente a completamento di quello che diceva il presidente. Su queste 2.000 famiglie ovviamente c'è un interesse comune della fondazione, ma anche dei sindacati degli inquilini che le rappresentano, a non svantaggiarle, perché sono comunque famiglie che hanno manifestato la volontà di acquistare.

È già stato raggiunto un accordo con le organizzazioni sindacali, in forza del quale queste persone non perderanno il diritto di prelazione alle stesse condizioni, anche nel caso di conferimento di questi beni all'interno dei fondi immobiliari. Queste famiglie manterranno il diritto di prelazione per tutta la durata del contratto che verrà in quel momento rinnovato.

Oltre a conservare loro il diritto di prelazione, come accennava il presidente, stiamo studiando insieme ai fondi immobiliari delle modalità per agevolarli, almeno per arrivare al pagamento di quell'anticipo che all'inizio delle dismissioni non veniva richiesto. All'inizio veniva mutuato addirittura il 105 per cento del prezzo di vendita dell'immobile, che è

ampiamente inferiore al valore di mercato, in quanto è scontato del 30 per cento più un ulteriore 10 per cento nel caso di mandato collettivo. Attualmente invece le banche chiedono sempre l'anticipo del 20 per cento, che viene considerato come una sorta di impegno e anche di spinta psicologica. Si stanno studiando delle modalità per facilitare il raggiungimento di questo 20 per cento.

Quello che veniva giustamente ricordato poc'anzi è in realtà lo strumento sul quale noi stessi stiamo spingendo con le banche, perché si preparino a porlo in operatività non appena vi saranno tutte le condizioni.

MARIA GRAZIA GATTI. Vorrei avere un'ulteriore precisazione rispetto a quanto mi è stato già detto prima. Pur con tutta la consapevolezza delle attuali difficoltà economico-finanziarie, quel segnale molto grave di squilibrio relativo al fondo previdenziale e che risulta anche nelle relazioni che sono state citate si sta risolvendo?

CARLO BRAVI, *Direttore generale della Fondazione Enasarco*. Credo che lei si riferisca alla situazione antecedente la riforma poi è stata realizzata dalla fondazione, e quindi sostanzialmente all'equilibrio di lungo periodo tra i contributi e le prestazioni e alla tenuta nell'arco dei cinquant'anni. In questo momento abbiamo la sensazione che la riforma approvata dalla fondazione si stia realizzando positivamente. Come dicevo pocanzi, in realtà il termine trascorso è eccessivamente breve. Infatti, noi attualmente abbiamo come riferimento soltanto il bilancio consuntivo 2012 e il preconsuntivo 2013. I nostri versamenti contributivi sono trimestrali e quindi per l'ultimo trimestre, che è quello che finisce il 30 dicembre, il pagamento verrà effettuato il 20 febbraio prossimo. I dati disponibili ci danno comunque una linea che sembra abbastanza coerente con il bilancio tecnico in temi di contributi e prestazioni. Andrà verificato soprattutto lo sviluppo tendenziale.

Per monitorare questa situazione, peraltro, la fondazione si sta attrezzando per

la realizzazione di un *software* che consenta di effettuare analisi attuariali senza ricorrere all'attuario esterno, e di conseguenza avere dei monitoraggi non più su base annuale ma su base trimestrale o semestrale. Questo sarà un ulteriore elemento di monitoraggio della situazione.

Certo è che, come diceva il presidente, l'elemento che noi ci riserveremo di portare all'attenzione degli organi legislativi è sempre l'elusione contributiva. Per noi in questo momento è l'elemento fondamentale. Ciò che noi diciamo all'interno dei nostri dibattiti e analisi interne non è che l'intermediazione commerciale oggi sia inferiore a quella che c'era nel 1973 (sicuramente oggi l'intermediazione commerciale è maggiore), ma soltanto che si verificano dei fenomeni legati a ciò che i giuristi hanno chiamato «l'età della decodificazione». Con ciò intendo che i contratti tipici del Codice civile sono stati un po' marginalizzati nella realtà economica, e la giurisprudenza ha dato accesso a tanti contratti innominati e atipici, che altro non sono che forme di intermediazione più moderne e più evolute.

A nostro avviso, il tema da esplorare è innanzitutto quante di queste attività sono vere e proprie attività di agenzia mascherate sotto nomi diversi e quindi riconducibili a un concetto di intermediazione da assimilare a quello gestito da Enasarco. Questo è un tema che io mi limito a segnalare.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. Aggiungo un'ultima cosa: la riforma ha il compito di mettere in linea entrate contributive e previdenziali, ma noi già adesso non abbiamo sbilancio.

CARLO BRAVI, *Direttore generale della Fondazione Enasarco*. In realtà i contributi superano le prestazioni.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. Non nascondo che l'obiettivo della riforma è portare la contribuzione previdenziale in linea con le prestazioni. Forse quest'anno riusciremo

ad avvicinarci moltissimo e comunque saremo in attivo, anche nei prossimi anni.

Si tenga presente che abbiamo fatto la riforma in un momento di crisi molto acuta, e quindi l'incremento contributivo lo abbiamo dilazionato molto, altrimenti avremmo avuto due effetti: contribuire al fallimento delle case mandanti (che è meglio evitare) e incentivare i fenomeni elusivi. Abbiamo cercato di renderla sopportabile, sia per gli agenti che per le case mandanti.

PRESIDENTE. Do la parola all'onorevole Morassut.

ROBERTO MORASSUT. Io vorrei porre due questioni. Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare, come lei ha ricordato, l'Enasarco è forse l'unico degli enti privatizzati ad aver adottato un percorso concertato, ossia di confronto sindacale, che in una prima fase ha dato dei buoni risultati. In seguito le vicende si sono un po' complicate, anche dal punto di vista dell'andamento dell'economia e della tenuta dei cedi medi, e quindi c'è un rallentamento delle vendite.

Su questo punto vorrei avere un chiarimento. In questo momento — almeno da quello che si percepisce — c'è una fase di allentamento del processo di vendita, legato all'erogazione di mutui, che riguarda anche il valore delle vendite. In molti casi si avanza un problema legato al fatto che le stime di questi immobili sono datate almeno al 2010 e nel frattempo c'è stato un calo notevole del mercato immobiliare, soprattutto nel settore privato, e calcolare i valori attuali in molti casi è complicato, soprattutto nei quartieri più popolari di Roma. Mi riferisco in particolare al Tuscolano, dove il patrimonio Enasarco è forse meno pregiato rispetto a altre parti di Roma. Vorrei capire se, oltre alle misure a cui lei ha accennato, relative all'acquisto-vendita, ci sono le condizioni per rivedere le stime degli immobili.

Il secondo aspetto riguarda invece la politica del patrimonio mobiliare, che lei ha illustrato e su cui nella relazione ci sono dei dati un po' più dettagliati. Nella

parte in cui si descrivono gli indirizzi di questi investimenti, soprattutto mobiliari, si deduce che la politica di investimenti è rivolta per il 46,50 per cento a investimenti alternativi, per un totale di circa 2 miliardi di euro, e per un altro 35 per cento ai fondi immobiliari. Abbiamo quindi un 80 per cento degli investimenti mobiliari su queste due voci. Vorrei capire meglio di cosa si tratta.

Inoltre vorrei sapere perché la politica di investimenti mobiliari della fondazione in questi anni si è rivolta in questa direzione e non principalmente su fondi di carattere istituzionale, come si prevede in base all'indirizzo generale della funzione di questi enti e fondazioni.

L'ultima questione l'ha posta lei stesso ed è presente anche nel documento. Riguarda il tema della *governance*, ossia del sistema dei controlli e anche il profilo giuridico degli enti. Recentemente due pronunciamenti del Consiglio di Stato (la sentenza 6014 del 2012 e la più recente ordinanza del 15 gennaio) hanno reintrodotta qualche elemento di disorientamento sulla configurazione di questi enti, che sono pubblici ma sono privatizzati per i loro aspetti organizzativi, cosa che peraltro afferma lo stesso decreto legislativo n. 509 del 1994. Questo rimette in campo una discussione che dura da qualche anno. Vorrei capire qual è il vostro orientamento. Personalmente ritengo che dopo i due pronunciamenti del Consiglio di Stato la questione assume un carattere pienamente istituzionale e politico, e forse chiama in causa anche un intervento legislativo di chiarimento.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco.* Onorevole, non è esatto che i nostri valori immobiliari siano fermi al 2010. Nel 2010, dovendo elaborare un piano, era corretto valutare il patrimonio e quindi stimarlo. Quella fu una prima stima. D'altro canto nel chiedere l'autorizzazione al Ministero noi dovevamo indicare un valore, anche perché il Ministero dell'economia doveva verificare

che non ci fosse contrasto con i saldi strutturali del patrimonio pubblico dello Stato.

La nostra procedura prevede tuttavia che ogni sei mesi il valutatore indipendente stima il nostro patrimonio e i palazzi che vanno in vendita. Tenga presente che noi non ci siamo accontentati di questo. Ci siamo convenzionati con l'Agenzia del territorio, che certifica queste stime. La fondazione non ha mai inteso stabilire il valore dell'appartamento con procedure proprie, che non sarebbero state credibili. Noi non possiamo fare una trattativa con 17.000 soggetti. Il valutatore è indipendente, è indicato dalle SGR e deve avere l'autorizzazione di Banca d'Italia e via dicendo. Questa è la nostra procedura.

Preciso anche che noi all'inizio avevamo stimato 1,5 miliardi di plusvalenza, poi siamo scesi ad una stima di 1,2 miliardi, che probabilmente dovremmo aggiornare, perché evidentemente i prezzi degli appartamenti hanno avuto una discesa continua, dovuta alla situazione del mercato immobiliare.

ROBERTO MORASSUT. Ci sono cittadini che hanno ricevuto una lettera con un prezzo stimato al 2010...

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. Se ci sono me le porti.

ROBERTO MORASSUT. La mia è una domanda: se ci sono cittadini che hanno ricevuto una lettera per l'acquisto con un prezzo stimato al 2010, se arrivano oggi a rogitare fanno riferimento a quella stima?

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. No.

CARLO BRAVI, *Direttore generale della Fondazione Enasarco*. Ovviamente bisogna vedere caso per caso. Per legge, se la stima è più vecchia di sei mesi viene rivista dall'estimatore indipendente. Il problema fino ad oggi non si è posto, perché c'è una attività concordata con le organizzazioni

sindacali, per cui, in ogni caso, nel momento in cui si va a rogitare si verifica. Faccio un esempio: nel 2010 non si facevano lavori sugli immobili, mentre oggi vengono fatti (se c'è necessità, mentre se il palazzo è in buono stato perché è stato ristrutturato cinque anni fa il problema non si pone) e quindi c'è tutta una serie di misure che in concreto consentono di calare nella realtà fattuale problematiche di questo tipo.

Per tranquillizzare, aggiungo che di fatto l'adesione alle lettere di prelazione supera il 90 per cento. Questo significa che tuttora il 90 per cento degli inquilini aderisce alle offerte di acquisto, perché evidentemente il valore viene considerato congruo. Esiste poi il problema, cui accennavo prima, di alcuni soggetti che, pur avendo manifestato interesse, hanno delle difficoltà.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. Si tenga presente che la nostra è un'operazione di vendita complessa, perché si tratta di una vendita diretta. Non abbiamo conferito tutto il patrimonio e non vendiamo l'invenduto in blocco, perché non vogliamo creare problemi a quelli che non possono comprare e non vogliamo svendere il patrimonio. Voi sapete tutti da dove viene l'Enasarco. Noi abbiamo corretto radicalmente l'impostazione.

Per quanto riguarda le domande relative al patrimonio mobiliare, probabilmente dovremo fare dei supplementi d'informazione, perché in quei 2 miliardi ci sono anche dei fondi obbligazionari, per esempio con Intesa San Paolo, che hanno un loro peso. Mi pare che l'abbiamo descritto nel documento, però se non è chiaro lo specificheremo meglio in dettaglio. C'è una massa di 80-100 milioni di obbligazionario. Ci sono ristrutturazioni che abbiamo già compiuto. Proprio oggi ho avuto la notizia che abbiamo reso liquidi altri 38 milioni. Nel giro di sei mesi sono ritornati in liquidità più di 50 milioni.

Nel 2022 — se non erro — si scioglierà un'obbligazione *JP Morgan* del valore di 200 milioni e avremo un premio minimo

di 40 milioni su questo valore, rivalutato in base a quelli che saranno gli andamenti dei titoli di Stato della Repubblica italiana. In quel caso, se sciogliamo prima, rischiamo di avere un valore di mercato inferiore al valore di investimento. Comunque, la liquidità che otterremo non sarà più investita allo stesso modo. Attualmente inoltre abbiamo trattative in corso con *Société Générale* per mettere mano a un investimento di questo tipo, per cambiarlo o addirittura scioglierlo.

Probabilmente nella prossima audizione noi porteremo già un dato diverso su questo tema. L'obiettivo della fondazione è uscire da questa tipologia di investimenti, ovviamente senza registrare perdite patrimoniali. Sapete tutti quali sono le condizioni di mercato, per cui le cose vanno gestite con un certo equilibrio e con una certa prudenza.

ROBERTO MORASSUT. Restando alla questione del patrimonio mobiliare, si è discusso molto sui giornali degli investimenti in derivati, che nel vostro documento vengono quantificati al 5 per cento.

Lei ha detto che sono comunque investimenti che garantiscono il capitale investito e anche i premi. Sono gli stessi titoli di cui si è parlato sulla stampa, che riguardano derivati di fondi definiti « tossici » e che hanno molto preoccupato l'opinione pubblica, perché, pur essendo in percentuale apparentemente minimale, costituiscono comunque un rischio non irrilevante dal punto di vista quantitativo?

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. Partiamo dalla vicenda *Anthracite*, che aveva un valore nominale di 780 milioni. È noto che successivamente noi siamo usciti dal *Credit Suisse*, abbiamo pagato una penale, costituito un fondo e selezionato una SGR specializzata nella gestione, e abbiamo sciolto la nota. Abbiamo convertito l'obbligazione attraverso l'acquisto di titoli di Stato trentennali per il valore di un miliardo.

Chiaramente ci siamo legati al destino del nostro Paese e abbiamo creduto che

fare questa operazione rappresentasse anche l'interesse del nostro Paese. Li avevamo presi nel famoso mese di agosto, quando i rendimenti dei titoli di Stato erano piuttosto elevati. Abbiamo blindato questo investimento e quindi non possiamo più venderlo, perché rappresenta la garanzia della parte di liquidità che noi useremo per reinvestire e per recuperare quella che non è stata una perdita (dato che c'è la garanzia), ma che da un punto di vista concreto ha avuto un risultato inferiore rispetto ai 780 milioni.

Specifico che ci sono altri quasi 300 milioni che abbiamo investito acquistando titoli di Stato trentennali, e che c'è quindi una tendenza a ridimensionare quel dato.

CARLO BRAVI, *Direttore generale della Fondazione Enasarco*. In tema di *governance* la fondazione, come chiarito nell'articolo 1 dello statuto, è sempre stata convinta che la funzione di gestione e erogazione delle pensioni, ossia la funzione istituzionale, sia sicuramente un'attività di tipo pubblicistico e di rilevanza costituzionale.

Da questo punto di vista non ci ha mai appassionato troppo il tema in sé per sé, e infatti non siamo stati fra i ricorrenti. Quello che invece riteniamo importante è che vengano fissate delle direttive di strutturazione della *governance* degli enti, compreso il nostro. Nel corso del 2013 noi ci siamo dati delle autonormazioni, che, riprendendo le conclusioni della gestione commissariale del dottor Pollastrini, hanno previsto il principio della netta separazione tra le funzioni di indirizzo e di alta amministrazione del consiglio d'amministrazione e la funzione di gestione, che invece compete esclusivamente agli uffici.

Questa garanzia di distinzione delle due funzioni è stata poi trasposta in un regolamento di finanza che la fondazione si è dato, ove sostanzialmente viene assicurata la separazione delle due funzioni. Sono state previste anche delle regole per quanto riguarda i limiti di concentrazione, i limiti di rischio, i limiti d'investimento su un unico prodotto o verso un unico soggetto fornitore dell'investimento e così via.

Tutti questi atti di autonormazione sono inseriti nel nostro sito istituzionale, per facilitare la trasparenza sull'operato della fondazione. Qualunque iscritto può conoscere le regole di operatività della fondazione e quindi verificare se la fondazione si sta muovendo correttamente nell'adempimento di quelle regole o meno.

L'unico che manca, perché è in corso la fase di informativa delle organizzazioni sindacali interne, è il regolamento dei conflitti d'interesse, che è stato anch'esso assunto dalla fondazione e approvato dal consiglio di amministrazione. Ovviamente una situazione di conflitto d'interesse può riguardare non soltanto il consiglio d'amministrazione, ma anche l'alta dirigenza e i quadri che si trovino in certe posizioni strategiche di controllo e di gestione di gare d'appalto o attività di questo tipo. Questo regolamento sarà pubblicato presumibilmente alla fine della settimana prossima.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. Informo che abbiamo scritto al Ministero del lavoro e avviato la procedura per la riforma del nostro statuto, perché si tratta di uno statuto datato al 1994, che bisogna aggiornare.

PRESIDENTE. Do la parola al senatore Puglia.

SERGIO PUGLIA. Grazie, presidente. La collega senatrice Favero mi ha chiesto il favore di poter parlare prima, e le cedo quindi la parola, con la preghiera di consentire poi anche a me di porre delle domande.

PRESIDENTE. Questo è fuor di dubbio.

NICOLETTA FAVERO. Ringrazio il senatore Puglia per la sua cortesia.

Vorrei porre l'attenzione relativamente ai vostri programmi in materia di *housing* sociale. Dal documento che avete prodotto vedo che avete una certa vocazione a questa tematica, visto che ponete attenzione per le famiglie in difficoltà e siete

anche intervenuti per l'Abruzzo. Vorrei quindi sapere quanto incide questo tema sulla vostra attività e quanto del vostro patrimonio è a esso dedicato. Vorrei inoltre sapere qual è l'accessibilità a questo programma. È riservato agli associati?

Infine, vorrei sapere se questo programma di *housing* sociale esiste solo su Roma oppure anche a Milano e in altre città. Grazie.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. Senatrice, noi abbiamo ancora una quantità di inquilini notevole. L'accordo che noi abbiamo con le organizzazioni sindacali prevede una media di affitti che varia tra i 300 e i 400 euro su tagli medi. Noi quindi abbiamo già una politica di contenimento dei nostri affitti, in virtù degli accordi sindacali che facciamo.

Uno studio ha portato in evidenza che gli affitti degli appartamenti della fondazione Enasarco sono al 56 per cento dei valori di mercato. I valori sono stati comparati con quelli indicati dall'Agenzia del territorio.

Inoltre, noi abbiamo affittato al Comune di Roma immobili per un valore di circa 70-75 milioni di euro. Il comune di Roma ha una morosità nei nostri confronti di 11 milioni di euro, perché non ci paga gli affitti dei palazzi che gli abbiamo dato in locazione affinché li affittasse a fasce debolissime della popolazione.

Abbiamo dato un palazzo, sempre al Comune, affinché vi fossero ospitati dei rifugiati politici del Corno d'Africa. Questo palazzo avrebbe dovuto essere tenuto un anno o due al massimo e poi restituito, perché le persone avrebbero dovuto essere sistemate altrove. Non c'è mai stata pagata né una lira allora né un euro oggi di affitto. Il palazzo si è trasformato: per un verso sono state fatte delle migliorie (che io trovo giuste, perché non si possono far vivere persone in ambienti che non rispettano la loro dignità), per altro verso tuttavia queste persone continuano a vivere in stato di pericolo, perché ad esempio si portano dentro gli appartamenti bombole

di gas e altre cose di questo tipo. Io prego veramente che non avvenga mai niente di serio per le persone che stanno lì.

Noi abbiamo proceduto a parecchie denunce e adesso faremo i nostri passi, perché ognuno deve assumersi le proprie responsabilità. È una frase che non andrebbe mai detta, perché è scontato che ognuno debba assumersi le proprie responsabilità, però se questo non avviene bisogna dirlo. Io non voglio essere strumentale, però devo dire che è un *housing* forzato.

Abbiamo investito in un fondo gestito dalla Cassa depositi e prestiti, con 50 milioni di euro per l'*housing* sociale, senza se e senza ma. Avremmo dovuto essere in compagnia di molti altri, ma gli altri hanno subordinato questo investimento ad altre cose. Noi invece abbiamo investito, perché ritenevamo corretto destinare una parte del patrimonio a questi scopi. È chiaro che se quel fondo non fa dei progetti, non è di nostra responsabilità. Abbiamo inoltre una partecipazione in un fondo per L'Aquila, con un piccolo investimento.

Avevamo poi elaborato un piano industriale, nel nostro fondo in cui abbiamo conferito gli immobili commerciali, che prevedeva l'aumento di volumetria di due nostri palazzi commerciali a Roma e di uno a Milano. Lo scopo era da un lato realizzare una parte di appartamenti da vendita a basso costo e dall'altro affittare, naturalmente in accordo con i Comuni, a fasce deboli (giovani, pensionati).

Era previsto inoltre che una parte di questi appartamenti avrebbe dovuto essere destinata agli agenti di commercio o ai loro figli. Per esempio, c'era l'idea di destinare ai figli degli agenti di commercio che studiano a Roma dei miniappartamenti per avere la possibilità di abitare a dei prezzi assolutamente contenuti. Avevamo fatto questo progetto, che però ha subito una battuta di arresto e per il quale siamo in trattativa. Contiamo di riprenderlo in mano quanto prima.

Devo dire tuttavia che la crisi di mercato non ha aiutato neanche in questo, perché all'epoca noi avevamo previsto l'ab-

battimento e la ricostruzione a determinati costi. Scesi i valori di mercato, adesso dobbiamo scendere ulteriormente. Queste operazioni però hanno dei costi fissi. Noi non dobbiamo guadagnare, perché non è questo lo scopo, però non possiamo neanche perdere troppo.

CARLO BRAVI, *Direttore generale della Fondazione Enasarco*. Purtroppo uno dei palazzi al quale accennava il presidente è proprio quello sito in via Mattia Battistini, e che era stato affittato al Comune per dare un riparo temporaneo ai rifugiati politici e che oggi si è trasformato in una situazione esplosiva dal punto di vista sociale per quel quartiere.

L'intenzione della fondazione era demolire e realizzare dei miniappartamenti, una parte dei quali avrebbero potuto senz'altro essere utilizzati per ragioni sociali, perché, come ormai riconoscono tutti, concentrare in maniera eccessiva situazioni di disagio in uno stesso luogo crea una polveriera di ulteriore disagio.

Il punto è che queste situazioni non si sono realizzate. Dal nostro punto di vista, andrà probabilmente riaperto un dialogo con il comune di Roma, anche perché la sistemazione di queste situazioni diventa prioritaria rispetto a ulteriori impegni della fondazione. Chiaramente di fronte ai nostri iscritti, che sono gli agenti di commercio, si possono giustificare delle operazioni con basso rendimento, ma entro un certo limite e comunque un rendimento deve essere assicurato, perché la nostra funzione è previdenziale. La situazione quindi ha una sua complessità, della quale ci rendiamo conto.

Peraltro, abbiamo avuto un primo dialogo in sede ADEPP con l'assessorato competente del Comune, e speriamo che la situazione possa risolversi nell'interesse della città, ma anche nell'interesse dell'Enasarco, che non intende vedere persi questi palazzi in questo modo.

PRESIDENTE. Do la parola al senatore Puglia.

SERGIO PUGLIA. Grazie, presidente. Io ho diverse domande da porre, e partirei

quindi da quelle più semplici. Vorrei sapere se sui ricavi della vendita degli immobili c'è un vincolo di destinazione, ossia se sono destinati esclusivamente al pagamento delle pensioni.

C'è poi la questione dei contributi silenti. Vorrei sapere se la fondazione, qualora dovesse cambiare le regole, per il meccanismo che ha attualmente rispetto ai contributi versati fino a una certa data, sarebbe in grado di sostenere la liquidazione di questi contributi ai soggetti interessati.

Vengo adesso alle domande di contenuto più tecnico. Con riferimento al bilancio del 2012, non è evidenziato né nel documento di nota integrativa del bilancio né nella relazione di gestione come si arriva, relativamente alla voce del patrimonio mobiliare « investimenti alternativi » (tabella a pagina 36 del documento di bilancio 2012), ad un *fair value* del patrimonio con protezione del capitale di un miliardo e 964 milioni di euro, partendo da un patrimonio valutato ad un *fair value* di un miliardo e 453 milioni di euro.

Questo è anomalo per due ragioni: l'elevato valore della differenza fra i due (oltre 500 milioni di euro, pari a oltre il 30 per cento della voce « investimenti alternativi » valutati al *fair value*) e l'elevata dimensione, in valore assoluto, di questa voce del patrimonio (un miliardo e 453 milioni di euro), giacché detti investimenti alternativi rappresentano il 42 per cento del totale degli *asset* del patrimonio mobiliare della fondazione per il valore di mercato e il 46 per cento per il valore di carico, concentrati quasi esclusivamente in soli tre fondi e gestiti da due società.

Contrariamente a quanto previsto dalla direttiva europea n. 65 del 2011, recepita dal decreto legislativo n. 394 del 30 dicembre 2003, dagli articoli 2427 e 2428 del Codice civile, nonché dai principi contabili OIC 3, non viene riportato nulla, né in nota integrativa né in relazione di gestione, in merito al meccanismo di protezione nelle assunzioni, ai parametri, ai valori, alla metodologia e alle caratteristiche dell'*impairment test* che dovrebbe aver dato come risultanza un *fair value* del

patrimonio con protezione del capitale superiore di oltre 500 milioni di euro al suo *fair value*.

Inoltre, proprio i principi contabili OIC 3, relativamente agli strumenti finanziari complessi, quali ad esempio *asset* più copertura, indicano di procedere alla scomposizione dei *fair value* degli *asset* e della copertura singolarmente, qualora non sia chiaramente identificabile un *fair value* complessivo. Invece, dalla nota integrativa e dalla relazione di gestione non si evincono né i *fair value* degli *asset* né quelli della copertura di protezione a scadenza, né il meccanismo di valutazione che supporta tali valori, a parte poche frasi lapidarie circa l'esistenza di BTP *stripped*, di cui è noto solo il valore a scadenza, ma non quello di valutazione odierna né la contribuzione quantitativa ai meccanismi di correzione del *fair value* di mercato.

Questa è la prima domanda. Mi rendo conto che è molto tecnica e complessa, per cui magari le consegno il testo e la prossima volta ne potremo discutere meglio.

Inoltre vorrei sapere se la fondazione ha mai effettuato l'analisi *look-through* sul portafoglio investito in strumenti finanziari, ossia un'analisi che entri nel merito di composizione, qualità e rischio di ciascuno dei seguenti veicoli utilizzati: fondi di investimento, SICAV, partecipazioni o altro. Se è stata effettuata, le chiedo di sapere chi l'ha effettuata e vorrei avere a disposizione una copia di questa analisi *look-through*.

Chiedo inoltre di sapere se la società Mercer Italia S.r.l. abbia avuto dalla fondazione il mandato di consulente incaricato in base ad un bando di gara o tramite assegnazione diretta, nonché di conoscere l'importo della prestazione.

In merito alle dismissioni del patrimonio immobiliare, quante lettere di prelazione sono state inviate, e di queste quante sono state impugnate con cause pendenti in tribunale civile e quante invece sono state oggetto di rogito?

È vero che risulta esserci un contenzioso tra Enasarco ed *Exit one S.p.A.*? Se è così, per quale motivo c'è questo contenzioso e di che natura è?

Risulta che, per l'assistenza legale circa i contenziosi relativi alle lettere di prelazione impugnate, Enasarco ha dato mandato a due studi. Il primo è *Origoni & partners* e il secondo è quello del professor Proia, docente di diritto del lavoro. Il rapporto tra Enasarco e i due studi è stato oggetto di gara pubblica o di accordo privato? Da quanto tempo questi studi assistono Enasarco e quanto costano? Si possono avere i contratti, per valutare i costi che comportano per Enasarco?

Le risultano appartenenti a partiti politici o sigle sindacali che erano inquilini di Enasarco ieri e che oggi hanno comprato gli alloggi? A noi risulta inquilino di Enasarco lo stesso PD, nella sede di via delle Sette Chiese a Roma. È vero? A proposito, il PD è attualmente inquilino o ha acquistato la sede di cui si parlava? Il prezzo che è stato pagato è sempre quel famoso 56 per cento in meno rispetto al valore di mercato oppure è inferiore o superiore? Eventualmente, se è in locazione, il fitto è suppergiù identico agli altri, ovvero del 56 per cento in meno rispetto ai valori di mercato, oppure no?

Presidente Boco, nell'ultimo periodo sui giornali sono apparse notizie sconcertanti. L'ex presidente Porreca ha pubblicato una lettera durissima, in cui attacca l'attuale gestione, lei compreso, sugli investimenti *Lehman Brothers* e sul programma di dismissione immobiliare denominato « progetto Mercurio ». Il vicepresidente Pozzi si dimette e presenta una denuncia alla Procura della Repubblica di Milano, in cui rivela fatti inquietanti a lui accaduti.

Su un articolo del quotidiano *La Stampa* dell'11 novembre 2013 si parla dell'arresto di due imprenditori e si cita quale indagato l'ex direttore generale di Enasarco. Dall'articolo emerge che lo stesso avrebbe creato una società con sede nella sede di Enasarco. Alla luce di tutto, quali sono le azioni legali che Enasarco sta intraprendendo verso l'ex direttore generale e quali verso gli *advisor* finanziari che hanno procurato lo scandalo dei derivati?

La ringrazio per la sua attenzione, perché mi rendo conto che le mie domande sono abbastanza articolate.

PRESIDENTE. Prima di dare la parola al presidente Boco per la replica, vorrei precisare che per quanto riguarda le questioni di natura contabile evidenziate dal senatore Puglia, le risposte che ci darete costituiranno oggetto di valutazione anche per l'esame dei bilanci dell'ente che andremo a fare, compreso quello del 2013 quando sarà approvato.

Credo che le altre questioni che sono state poste si possano affrontare con tranquillità e senza alcun problema, anche perché mi pare quanto mai normale che vi siano soggetti, siano essi di natura sociale o politica, che abbiano la possibilità di accedere ad affitti che sono di disponibilità sul mercato.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. Senatore Puglia, il suo è un intervento molto articolato e non sono in condizione di darle ora una risposta dettagliata. Se mi fa avere il testo delle sue domande, noi siamo pronti ad integrare la documentazione che abbiamo presentato anche sulle questioni che lei ha posto.

Tuttavia intendo precisare che rispetto alle dichiarazioni dell'ex presidente dell'ente che lei ha ricordato, rimando alla relazione del commissario straordinario nella quale è contenuta un'ampia documentazione su come è nata *Anthracite*, sui problemi che è stato necessario affrontare e su come è stata avviata la ristrutturazione. E qui intendo fermarmi perché c'è ancora un processo in corso nell'ambito del quale Enasarco si è costituito, e quindi io non mi permetto di formulare altre osservazioni.

PRESIDENTE. Prima di dare la parola all'onorevole Galati, chiedo quindi gentilmente al senatore Puglia di farmi avere il testo delle sue domande, al fine di poterle trasmettere al presidente Boco ed avere successivamente le relative risposte su queste come sulle altre questioni che sono state poste.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. Compreso tutte le sentenze sul contenzioso degli inquilini.

SERGIO PUGLIA. Grazie, presidente. Consegnerò alla presidenza le domande.

GIUSEPPE GALATI. Grazie, presidente. Io vorrei ritornare sulla vicenda che riguarda la *Lehman Brothers*. Faccio riferimento in particolare alla causa vinta dalla fondazione presso la Corte di giustizia di Londra, successivamente alla quale la fondazione ha ceduto i propri crediti mediante procedura concorsuale ad un acquirente, per un valore pari al 50 per cento del valore nominale.

Secondo alcune informazioni risulta invece che successivamente alla riscossione di una prima parte di tali crediti siano poi intervenute difficoltà di ordine tecnico e giuridico. Vorrei avere da voi rassicurazione circa il rischio che questa vicenda può comportare rispetto alla stabilità finanziaria, senza entrare negli altri meriti.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. Vorrei però fare un'ulteriore considerazione circa l'intervento del senatore Puglia.

Le dimissioni di un vicepresidente sono sicuramente un fatto che riguarda sia la persona che l'associazione che lo ha nominato. Ho letto anch'io sui giornali che c'erano state delle denunce, ed in virtù di ciò a suo tempo ho dato mandato allo studio Severino di andare a verificare su Milano se ci fosse una denuncia e se Enasarco nei suoi organi fosse indagata. Allo stato non risulta nessuna indagine nei confronti di Enasarco e dei suoi organi. Io le posso rispondere con questo, che è un dato ufficiale. Ovviamente non posso rispondere dei contenuti degli articoli apparsi sui giornali, in quanto non so a quali fonti di informazione ci si riferisca. La mia fonte sono il tribunale di Milano e il tribunale di Roma.

PRESIDENTE. Va bene, presidente, la ringraziamo anche di questa ulteriore informazione. Il senatore Puglia ha formulato una serie di domande su questo aspetto in quanto è una questione che sugli organi di stampa ha un suo rilievo. È chiaro che le questioni di carattere

giudiziario sono problemi che riguardano voi, di cui noi ovviamente dobbiamo avere scienza e coscienza nella misura in cui dovessero avere delle conseguenze di gestione della fondazione e mettere in discussione la stabilità in quanto tale. Se non ci sono questi problemi, non sono questioni che ci riguardano.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione Enasarco*. Venendo alla domanda dell'onorevole Galati, va precisato che quello della Corte di giustizia inglese è stato un primo pronunciamento nell'ambito di una procedura più ampia, ma su questo punto lascio la parola al direttore Bravi, che darà un quadro più chiaro.

CARLO BRAVI, *Direttore generale della Fondazione Enasarco*. Cerco di dare qualche dettaglio maggiore. In realtà la vicenda è molto complessa e quindi anche su tale aspetto una nota esplicativa potrebbe aiutare. La *Lehman Brothers* aveva una funzione di garanzia per gli investimenti effettuati dalla fondazione. La fondazione, a differenza di altri istituti, non aveva direttamente investito con *Lehman Brothers* e quindi all'esito della vicenda non c'era un problema di perdita di investimenti.

Il fallimento di *Lehman Brothers* ha determinato dei costi aggiuntivi per la fondazione, derivanti dalla necessità di ricostituire la garanzia che questa società prestava. Per questi costi aggiuntivi si è aperto un contenzioso con la società. Questo contenzioso, per la verità, per come funzionano questo tipo di contratti e questo tipo di garanzie, si articola su una varietà di giurisdizioni.

Comunque, all'epoca, vi è stato un pronunciamento di una corte inglese su un profilo che riguardava questa vicenda, cioè la metodologia di calcolo e la correttezza delle procedure adottate per individuare l'asserito danno da parte di Enasarco, ovviamente denegato da parte della banca e dei suoi rappresentanti attuali. Questa è la vicenda.

Questa vicenda si è poi sviluppata anche su altri binari, nel senso che la fondazione, come ricordava lei, ha ceduto

il credito nei confronti della società *Lehman Brothers* a un'altra società. Tuttavia questo credito è stato poi retrocesso alla fondazione, in quanto la società che lo aveva acquistato ha ritenuto di esercitare una clausola specifica che era contenuta nel contratto di cessione. Questo è compiutamente descritto nella relazione al bilancio.

Su questa vicenda ovviamente sono tuttora in corso una pluralità di contenziosi con la società *Lehman Brothers*, che riguardano sempre questo credito. Se la fondazione risulterà vincitrice in questi contenziosi, incasserà il risarcimento del danno. Se non risulterà vincitrice, non lo incasserà. Quello che è importante è che non solo l'importo non ha costituito e non costituisce alcun rischio per la fondazione in termini di sostenibilità (è un importo assolutamente marginale), ma se la fondazione dovesse avere ragione registrerà una sopravvenienza attiva.

PRESIDENTE. Ringrazio il presidente e il direttore generale di Enasarco di questa audizione. Rimaniamo in attesa di ricevere da parte vostra le ulteriori informazioni e documentazione richiesta, tra cui anche la citata relazione del commissario, che non

abbiamo agli atti. In questo modo avremo la possibilità di esaminarla e fare le relative considerazioni.

Noi abbiamo iniziato oggi con voi questa indagine conoscitiva, che sarà complessa e abbastanza lunga, e ove sarà necessario ci riserviamo la possibilità di potervi audire nuovamente.

Oltretutto vorrei sottolineare che la nostra è una Commissione non soltanto di controllo, ma anche di programmazione e verifica, per cui è opportuno che ci sia un confronto tra di noi anche per altri argomenti.

Dispongo che la relazione presentata sia allegata al resoconto stenografico della seduta odierna e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 16.20.

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

DOTT. VALENTINO FRANCONI

*Licenziato per la stampa
il 9 aprile 2014.*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

PAGINA BIANCA

ALLEGATO

Commissione Parlamentare di controllo sulle attività
degli enti gestori di forme obbligatorie di
previdenza e assistenza sociale

**Funzionalità del sistema previdenziale pubblico e privato, alla luce
della recente evoluzione normativa ed organizzativa, anche con
riferimento alla strutturazione della previdenza complementare**

INDAGINE CONOSCITIVA

*** **

REGIME GIURIDICO DELLE CASSE PRIVATE E
PRIVATIZZATE

**Quali sono le valutazioni circa la sentenza del Consiglio di Stato del
28/11/2012 n. 06014/2012, che ha accolto il ricorso n. 1439 del
2012 proposto dall'Istat contro Adepp (...) affermano il principio
della natura pubblicistica dei citati enti previdenziali?**

**Bilancio delle casse e regime dei controlli: quali sono le valutazioni
circa l'efficacia dell'attuale impostazione pubblicistica in materia e
quali forme di semplificazione sono ipotizzabili?**

L'articolo 1 dello Statuto della Fondazione Enasarco qualifica come "pubbliche funzioni a norma dell'art. 38 della Costituzione" quelle ad essa affidate per la gestione della previdenza integrativa obbligatoria per gli agenti di commercio.

Pertanto circa la natura pubblicistica delle funzioni, la Fondazione Enasarco non ha alcun rilievo da muovere.

Al contrario, la Fondazione non concorda in alcun modo sull'utilizzo dell'elenco ISTAT che viene fatto dal legislatore per estendere agli enti previdenziali privatizzati norme proprie delle Amministrazioni Pubbliche o del Pubblico Impiego che contrastano con il principio dell'autonomia delle Casse previdenziali sancito dal D.L.vo n. 509/94 e che non hanno nulla a che vedere né con la funzione specifica delle stesse Casse né con la funzionalità, efficienza ed efficacia né con la natura privatistica dei rapporti di lavoro da esse applicati.

Il sistema dei controlli singolarmente considerato è probabilmente troppo variegato e per certi versi contraddittorio, sommandosi controlli quasi esclusivamente formali, come quelli tipici delle Pubbliche Amministrazioni (che, tuttavia, non hanno mai né prevenuto né posto rimedio ad effettive criticità), a controlli invece sostanziali, tuttavia scarsamente efficaci per carenza legislativa.

Ad avviso della Fondazione, infatti, il tema prioritario per l'operatività delle Casse non è il sistema dei controlli ma le regole per la governance e per la gestione degli investimenti.

Quali sono le attuali forme di investimento delle risorse finanziarie gestite dal vostro ente?

Le informazioni che seguono, se non diversamente indicato, si basano sui dati ufficiali dell'ultimo bilancio consuntivo approvato dalla Fondazione (bilancio 2012); sono, altresì, offerte indicazioni sui valori attuali quando rilevanti e disponibili, espressamente menzionate.

Il patrimonio mobiliare della Fondazione (calcolato in base al valore di carico medio per tener conto delle movimentazioni intervenute in corso d'anno), alla data del 31/12/2012, risulta investito nelle seguenti asset class:

Fondi monetari e liquidità a breve, € 313.260.435,55 (pari al 10,81% del totale)

Obbligazioni compresi Titoli di Stato e polizze a capitalizzazione, € 67.496.541,66 (1,69%)

Fondi comuni di investimento, € 20.000.000,00 (valori attuali, non presenti al 31/12/2012)

Partecipazioni societarie, € 44.597.000,00 (1,05%)

Investimenti alternativi, € 2.001.651.287,07 (46,50%)

Fondi di private equity, € 134.729.854,39 (4,09%)

Fondi immobiliari, € 1.425.902.741,81 (35,85%)

Quale percentuale è investita in valori mobiliari e quale in immobili?

Alla data del 31/12/2012 (Bilancio Consuntivo 2012) le risorse della Fondazione risultano investite nel seguente modo:

patrimonio immobiliare, € 1.975.288.014, pari al 32% del totale

patrimonio mobiliare, € 4.231.365.686, pari al 68% del totale.

Attualmente il patrimonio complessivo della Fondazione è così investito:

64% in valori mobiliari (€ 3.925.605.064) di cui il 40% in quote di fondi immobiliari

36% in immobili di proprietà (€ 2.214.207.480).

Pertanto gli investimenti in immobili ammontano al **62%** dell'intero patrimonio, sommando il valore degli immobili in proprietà diretta ed il valore delle quote in fondi immobiliari.

Quanta parte degli investimenti è in asset italiani e quanta all'estero?

Attualmente circa l'87% del patrimonio complessivo è investito in asset italiani, ed il 13% in asset esteri.

Qual è la percentuale di investimenti in prodotti finanziari derivati da considerare "pericolosi" in quanto rischiosi o in perdita?

Qual è stata l'evoluzione delle eventuali perdite sofferte e quale la situazione attuale della patrimonializzazione dell'ente per la parte derivante da tali investimenti?

La percentuale del patrimonio mobiliare investita in prodotti derivati è pari a circa il **5%** del patrimonio mobiliare. La totalità di questi investimenti è da considerare a rischio, in ragione della natura stessa dello strumento, tuttavia la quasi totalità è assistita da garanzia di rimborso del capitale a scadenza (e , per alcuni, anche da garanzia di un rendimento minimo)

cosicché, nonostante le oscillazioni di mercato, alla scadenza la Fondazione incasserà almeno l'interezza del patrimonio investito.

Qual è stata l'evoluzione delle eventuali perdite sofferte e quale la situazione attuale della patrimonializzazione dell'ente per la parte derivante da tali investimenti?

In ragione di quanto appena sopra indicato, non si registrano perdite durevoli per questa tipologia di investimenti, consistendo essa di prodotti immobilizzati che la Fondazione intende mantenere fino alla scadenza naturale garantita.

Venendo alla seconda parte della domanda, occorre considerare che la storia degli investimenti della Fondazione in titoli derivati nasce negli anni 2001-2004 quando questa tipologia di investimenti era consigliata da tutti gli istituti bancari e consulenti finanziari in genere, tanto che titoli derivati furono acquistati dalla gran parte delle Pubbliche Amministrazioni e delle Casse Privatizzate, anche ben più importanti della Fondazione Enasarco.

Tuttavia durante la gestione commissariale (dalla fine dell'anno 2006 al mese di giugno 2007) e nel periodo immediatamente successivo la Fondazione ha cercato di ridurre il peso degli investimenti caratterizzati da scarsa trasparenza o da rischi elevati, come possono essere i prodotti derivati, anche eliminando quelli che, se fossero rimasti, avrebbero potuto generare ingenti perdite.

Nello stesso tempo è maturata a livello legislativo e governativo la consapevolezza che occorre fornire alle Casse previdenziali direttive chiare e concretamente applicabili, per una maggiore sicurezza dei loro investimenti, insieme a controlli più stretti ed efficaci. Per effetto di tale maturazione collettiva, il legislatore ha emanato provvedimenti quali il decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazione dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 (con il quale è stata attribuita alla COVIP una funzione di controllo sugli investimenti delle risorse finanziarie e sulla composizione del patrimonio delle Casse) mentre altri strumenti, quali il regolamento di attuazione dell'art. 14 comma 3 del decreto legge n. 98/2011 (Regolamento contenente disposizioni in materia di investimenti delle risorse finanziarie delle Casse, conflitto di interesse e banca depositaria) sono ancora in fase di preparazione da parte dei Ministeri competenti.

In questo contesto la Fondazione ha avviato un processo spontaneo di autoregolazione, anche in anticipo rispetto alle norme, volto a recuperare criticità passate e per stabilire nuove procedure e garanzie. Ne sono un esempio, sul lato della gestione degli investimenti, l'adozione a giugno 2010 di un modello di distribuzione nel tempo delle attività e passività della

gestione finanziaria (ALM), la creazione di una funzione interna di controllo del rischio operativa da giugno 2012, l'affidamento a società esterne specializzate delle funzioni di rilevazione, mappatura e supporto per la redazione di un piano per i rischi operativi e funzioni necessarie per l'aggiornamento dell'asset allocation in linea con l'attuale contesto economico-finanziario italiano ed internazionale, integrata con la gestione degli impegni pensionistici della Fondazione.

Sul lato delle procedure e regole, nel 2013 la Fondazione ha allineato la propria operatività alle indicazioni provenienti dalla COVIP e, in attesa delle superiori norme di legge, si è dotata di un proprio Regolamento per le politiche degli investimenti, di un Regolamento per la scelta e la gestione degli impieghi finanziari (contenente limiti per tipologie di investimenti e per concentrazioni di rischio e procedure per la separazione delle diverse funzioni d'indirizzo, di scelta e di gestione) e, da ultimo, di un Regolamento per l'emersione e la gestione dei conflitti d'interesse.

EVENTUALE ALLOCAZIONE DEGLI ASSET FINANZIARI DELLE CASSE PER INIZIATIVE DI SVILUPPO DEL SISTEMA ITALIA

Esiste la possibilità statutaria di destinare parte delle risorse finanziarie ad investimenti in settori pubblici strategici, garantiti dallo Stato, o collegati all'attivazione di strumentazione di sostegno dell'occupazione, di promozione dell'impresa e partecipazione ai piani industriali e investimenti di lungo termine a carattere strategico per la crescita del Paese e il rilancio dell'economia?

Lo Statuto della Fondazione, così come la legge n. 12/1973 che regola tuttora la previdenza Enasarco, impone di destinare il patrimonio alla realizzazione delle funzioni istituzionali dell'istituto: esso deve assicurare, tempo per tempo, il pagamento delle pensioni e delle altre prestazioni anch'esse statutariamente previste (assistenza e liquidazione indennità di risoluzione rapporto).

Pertanto la destinazione concreta delle risorse finanziarie della Fondazione non è una variabile indipendente che può essere definita a priori bensì è l'esito a valle di un processo di analisi delle attività necessarie per assicurare nel tempo la copertura delle passività (ALM), fra le quali rientrano tutti i diversi obblighi facenti capo alla Fondazione: pensioni, liquidazioni FIRR, richiami di investimenti pregressi, etc.

Ad esempio, l'analisi sopra indicata impone attualmente, alla Fondazione, di destinare le proprie risorse a tipologie di investimenti liquidi e con flussi

cedolari di circa il 4%, in particolare per poter fare fronte all'incremento di richieste di liquidazioni FIRR oltre che per incrementare la riserva legale della gestione pensionistica, con conseguente necessità di diminuzione della presenza nel settore immobiliare sia di proprietà diretta sia mediante partecipazioni in fondi immobiliari.

Ciò premesso, occorre evidenziare che la Fondazione già detiene, all'interno del suo portafoglio, investimenti a sostegno, diretto o indiretto, dell'economia italiana, come ad esempio gli investimenti prestigiosi nel fondo F2i (il cui oggetto d'investimento sono le infrastrutture italiane) o nel fondo Ambienta1 (che per il 75% ha investito nella crescita di piccole e medie imprese italiane) e in altri fondi di private equity che investono in realtà nazionali, per un totale del 2% del patrimonio mobiliare.

A tali investimenti occorre aggiungere l'ulteriore 7% del patrimonio mobiliare investito dalla Fondazione in titoli di stato italiani.

Come valutate la possibilità di collaborare con investimenti sostenuti dal settore pubblico, garantiti da adeguata remuneratività, in programmi di sviluppo dell'imprenditoria, anche attraverso contratti di sviluppo, autoimpiego, auto imprenditorialità, investimenti produttivi in innovazione, energia e ricerca, rilancio di aree industriali in crisi, salvataggio e ristrutturazione di imprese in difficoltà, per agevolare investimenti esteri, per progetti europei e comunitari (anche attraverso l'azione di società partecipate dal MEF o da altri enti pubblici, quali, ad es. programmi di sostegno energie alternative, infrastrutture, banda larga, programmi di edilizia abitativa, ecc.)?

Il patrimonio previdenziale della Fondazione si è formato, nel corso degli anni, grazie alle contribuzioni degli iscritti al nostro ente di previdenza, ed è destinato, anno per anno, a contribuire all'erogazione delle prestazioni pensionistiche dovute.

Il patrimonio derivante dagli accantonamenti FIRR (lontanamente assimilabile al T.F.R. dei lavoratori subordinati), che costituisce circa 1/3 del patrimonio totale della Fondazione, è invece rappresentato dalle somme che gli agenti accantonano in costanza di rapporto di agenzia e che sono poi restituite loro man mano che si interrompono i diversi rapporti contrattuali (con una funzione, perciò, di ammortizzatore sociale nei momenti di perdita anche solo parziale dei proventi derivanti dal lavoro di agenzia).

Alla luce di tutto ciò, è necessario per la Fondazione considerare le opportunità di investimento sulla base di analisi precise e rigorose del profilo di rischio, di rendimento, di liquidità e di regolarità dei flussi

cedolari, potendo altrimenti venir menomata l'operatività della stessa funzione istituzionale (gestione delle pensioni, dell'assistenza e degli accantonamenti FIRR). In altre parole, ogni scelta degli attivi del portafoglio deve essere coerente con l'analisi di medio periodo delle passività che gravano sullo stesso portafoglio, per non determinare il rischio d'inadempienza agli obblighi specifici dell'Istituto, secondo gli strumenti dell'Asset & Liability Management e della conseguente Asset Allocation Strategica.

Fatta salva questa premessa, si conferma quanto sopra già detto, ovvero che la Fondazione già partecipa ad investimenti che sostengono lo sviluppo del Paese.

E' ipotizzabile un accordo tra Stato ed enti previdenziali disponibili agli investimenti per la realizzazione di investimenti nei settori strategici di investimento a fronte di forme di detassazione (es. il problema dell'omogeneizzazione tra tassazione delle rendite finanziarie al 20% sugli enti previdenziali e all'11% per i fondi pensione), defiscalizzazione degli utili, di razionalizzazione degli assetti di governance, l'esclusione dall'inclusione nell'elenco dell'ISTAT degli enti pubblici, ridefinizione e semplificazione del sistema dei controlli, ecc.?

Tali accordi sono ipotizzabili e valutabili, fatte salve le premesse sopra esposte di necessaria tenuta dei sistemi previdenziali.

E' da ribadire, infatti, che la funzione previdenziale ed assistenziale svolta dagli enti previdenziali privatizzati e dalla Fondazione Enasarco in particolare è tutt'altro che secondaria e lo Stato, perciò, deve attentamente occuparsi della stabilità finanziaria di lungo periodo di questa funzione.

Pertanto, l'omogeneizzazione della tassazione delle rendite finanziarie e la defiscalizzazione degli utili sono provvedimenti necessari e doverosi proprio per sostenere la funzione previdenziale, mentre risulta odiosa ogni forma di tassazione che colpisca o discrimini il risparmio previdenziale, cioè quel risparmio che è destinato a sostenere l'essere umano quando non sarà più in grado di provvedere a se stesso e alla società attraverso il lavoro.

Per quanto riguarda, invece, la razionalizzazione degli assetti di governance, l'esclusione dall'elenco ISTAT e la ridefinizione dei controlli, ciascuno di questi problemi dovrebbe essere singolarmente esplorato in termini di efficienza e compatibilità con la realtà dei sistemi previdenziali, tenuto anche conto che molto spesso le casse previdenziali evidenziano valori propri di efficienza e tempestività di assoluta eccellenza (così, ad esempio, la Fondazione Enasarco eccelle in assoluto per tempestività dell'erogazione delle prestazioni, per efficacia dell'attività di vigilanza, etc.).

Quali sono le regole per procedere alla valutazione dei cespiti immobiliari oggetto di investimento?

Per gli investimenti nel campo immobiliare è fondamentale l'effettuazione di due diligence tecnico-economiche che considerano la tipologia, destinazione, ubicazione, redditività e prospettive di crescita di valore nel tempo mentre per i disinvestimenti sono utili e talora necessari il parere di congruità dell'Agenzia del Territorio sul valore caratteristico (per metro quadrato) di ciascun edificio, tenuto conto delle peculiarità dello stabile (localizzazione/ubicazione, tipologia e qualità edilizia, stato manutentivo, funzionalità, servizi accessori, ecc.) e la stima dei cespiti ad opera di esperti indipendenti nominati dalle S.G.R. ai sensi di legge.

Quali sono i rendimenti attesi dagli investimenti immobiliari?

Gli investimenti in fondi immobiliari di regola non danno rendimenti immediati ma essi emergono solo al momento della vendita e liquidazione dei cespiti.

Tuttavia, il rendimento atteso da questa tipologia di investimenti, tenuto conto dell'asset al location della Fondazione, non può essere inferiore al 4%, al netto di tutti i costi di manutenzione, gestione, etc.

Per quanto riguarda, all'opposto, le operazioni di dismissione, esse sono state autorizzate con apposito decreto interministeriale del 24 novembre 2010 emesso da MeF sentito il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, a norma dell'art. 8 comma 15 del D.L. 78/2010.

L'ultimo piano relativo al triennio 2013-2015 è stato autorizzato con Decreto Interministeriale n. 26518 del 27 marzo 2013.

Fermo restando quanto detto, per il 2013 la plusvalenza attesa dal progetto di dismissione immobiliare è pari al 25% circa del valore degli immobili ceduti nel corso dello stesso anno.

Per quanto riguarda il rendimento relativo alla ordinaria gestione dei contratti di locazione, essendo il patrimonio in corso di dismissione ed essendo aumentata la pressione fiscale (si veda introduzione dell'IMU), è oramai prossimo allo 0%.

Quali sono le regole di gestione del patrimonio immobiliare, con riferimento sia alle regole per la locazione che alle regole per l'eventuale dismissione del patrimonio immobiliare, sia alla determinazione di canoni sociali di locazione?

La Fondazione Enasarco ha locato gli immobili residenziali dapprima con il regime vincolistico in essere fino al 1978 e successivamente ad "equo canone" ai sensi della legge 392/78.

L'entrata in vigore della legge 8/8/1992, n. 359, di conversione del decreto legge 11/7/1992, n. 333, (c.d. patti in deroga) ha consentito all'allora Ente pubblico l'aumento dei canoni di locazione per i contratti in scadenza, tuttavia in misura molto modesta a causa dei limiti all'epoca disposti espressamente dal Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale con la c.d. "Circolare Cristofori" che, di fatto, per gli enti previdenziali prolungava surrettiziamente il regime di equo-canone.

A decorrere dall'anno 2001 la Fondazione ha avviato un processo di aumento graduale dei canoni di locazione, pur mantenendo di fatto un ruolo di supplenza nella politica assistenziale della casa mediante la sottoscrizione, con tutte le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini maggiormente rappresentative a livello nazionale, di Accordi territoriali per l'area metropolitana di Roma, ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge n. 9/12/1998 n. 431 (ad esclusione di dieci stabili).

Tali Accordi determinano, a favore degli inquilini, condizioni normative ed economiche estremamente vantaggiose rispetto a quelle praticate con contratti a libero mercato, prevedendo altresì ulteriori e molteplici forme di tutela quali:

gradualità dell'aumento (per il primo anno di locazione, viene applicata una riduzione del 50% qualora l'aumento del canone superi la soglia definita negli Accordi di riferimento);

contenimento degli aumenti per le fasce sociali economicamente disagiate (a tutela dei soggetti economicamente deboli, l'aumento effettivo del canone viene abbattuto del 40%);

rateizzazione dell'integrazione del deposito cauzionale in sei mesi senza interessi;

rateizzazione degli arretrati canone, eventualmente dovuti, in 12 mesi senza interessi;

diritto di prelazione per i conduttori nel caso di vendita delle unità locate.

Con l'Accordo sottoscritto con le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini in data 15.02.2011 la Fondazione ha prorogato, per i contratti di locazione di unità immobiliari ad uso residenziale, l'Accordo Nazionale sottoscritto in data 24.05.2007 (valevole per il biennio 2007/2008), rinnovando i contenuti normativi ed economici degli Accordi Territoriali di riferimento e definendo la durata dei contratti in 3 anni + 2.

La sottoscrizione di tale Accordo ha, di fatto, bloccato i canoni di locazione dal 2008; pertanto, per i contratti sottoscritti i canoni di locazione sono stati pari a quelli del 2008, incrementati esclusivamente dell'Istat di legge.

Per il periodo 2001/2012, la percentuale di aumento medio dei canoni di locazione, applicati in base agli Accordi, supera di poco il 50%, che si riduce al 32% tenendo conto dell'adeguamento Istat di legge, applicato annualmente ai contratti di locazione; è da rilevare, infine, che i canoni di locazione applicati in base all'ultimo Accordo, risultano mediamente **inferiori al 56% dei valori medi di mercato rilevati dall'Agenzia del Territorio.**

E' da sottolineare infine che l'adozione di accordi sindacali per la stipula di contratti di locazione a "canale concordato", ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge n. 9/12/1998 n. 431, ha implicato per la Fondazione modestissime agevolazioni fiscali ai fini ICI, prima, e IMU, poi, e ai fini dell'imposta di esercizio relativa ai redditi derivanti da canoni di locazione.

La Fondazione, è la prima Cassa, tra quelle pubbliche e private, che ha scelto la vendita diretta agli inquilini e che ha indetto gare comunitarie per individuare i soggetti più qualificati a cui affidare i servizi di supporto all'esecuzione del Piano.

Si è quindi primariamente cercato di concordare le modalità di vendita e di introdurre forme di tutela per le famiglie più deboli; la Fondazione, non intendendo sottrarsi ad un ruolo sociale, a settembre 2008 ha sottoscritto un Accordo (successivamente integrato con la sottoscrizione di due Note Integrative) con tutte le Organizzazioni Sindacali degli Inquilini, maggiormente rappresentative a livello nazionale e territoriale che, in dettaglio, prevede:

la primaria forma di tutela nei confronti di tutti gli inquilini della Fondazione è rappresentata dalla possibilità, per ciascun conduttore, di accedere all'acquisto dell'unità immobiliare locata ad uso abitativo. Tale forma di tutela si esplica con le modalità di seguito indicate:

estensione della possibilità di acquistare a favore di parenti ed affini fino al 4° grado;

possibilità di cambio di appartamento nell'ambito dello stesso complesso immobiliare;

ricerca di mutui a condizioni agevolate (durata fino a 40 anni indipendentemente dall'età del mutuatario, finanziamento dell'intero costo dell'immobile comprensivo delle spese d'acquisto, possibilità di rinegoziare il mutuo a seconda delle esigenze del mutuatario, interessi ridotti e senza spese per perizia e assicurazione, finanziamento anche nel caso in cui gli inquilini volessero acquistare il solo usufrutto o diritto di abitazione) e ricerca da parte della Fondazione di condizioni agevolate per i costi notarili a carico degli inquilini (accordi con i Consigli Notarili di Roma e Milano per l'applicazione di tariffe agevolate);

valorizzazione dello stato occupato attraverso un abbattimento del 30% rispetto al valore corrente di mercato allo stato libero e riduzione del prezzo di vendita del 10%, per gli acquisti diretti mediante forme collettive;

ai nuclei famigliari che non possono acquistare, sono garantite le seguenti tutele:

contratto di locazione di durata 5 anni + 3 anni, al canone concordato con le OO.SS. degli inquilini nell'Accordo Nazionale 2007-2008, sottoscritto il 24/5/2007, maggiorato del 5% (oltre Istat), per i nuclei famigliari in possesso di specifici requisiti reddituali;

contratto di locazione di durata 6 anni + 3 anni, al canone concordato con le OO.SS. degli inquilini nell'Accordo Nazionale 2007-2008, sottoscritto il 24/5/2007, agli inquilini con grave disagio economico che usufruiscono di sovvenzioni a carico di enti pubblici (Comuni e Municipi);

vendita del diritto di abitazione o di usufrutto ai nuclei famigliari composti da soli ultrasessantasettenni. La vendita del diritto di abitazione prevede, anche, in base alla Nota Integrativa sottoscritta con le OO.SS. in data 12/10/2012 la stipula di un contratto preliminare debitamente trascritto che prevede il pagamento rateale del diritto di abitazione. Le rate sono di importo pari al canone di locazione e sono dovute fino a concorrenza del valore di acquisto del diritto di abitazione;

possibilità per gli inquilini che sono impossibilitati all'acquisto, pur avendo esercitato la prelazione, di accedere a una delle forme di tutela previste;

recupero, ai sensi della Nota Integrativa sottoscritta con le OO.SS. in data 06.02.2012, del 25% dei canoni di locazione versati dal 01.01.2012 fino alla data del rogito, a favore degli inquilini che acquistino e aventi reddito familiare rientrante nelle fasce di reddito individuate e adeguate annualmente all'Istat.

Alle coppie di fatto sono estese, con la sottoscrizione della Nota Integrativa del 12.10.2012, le forme di tutela previste negli Accordi, nel Disciplinare per l'acquisto in forma collettiva e nelle Note Integrative.

Il Progetto Mercurio ha previsto i seguenti *step* per la dismissione del patrimonio a destinazione residenziale:

gare di appalto ad evidenza pubblica per l'affidamento dei servizi complementari e strumentali al piano di dismissione del patrimonio immobiliare, ovvero:

servizi di supporto finanziario alla vendita, mediante sottoscrizione di una convenzione per l'erogazione di mutui agli inquilini alle condizioni più vantaggiose possibili. La gara è stata aggiudicata a BNL - Gruppo BNP Paribas;

servizi di supporto alla vendita (due diligence tecnica, amministrativa e legale e assistenza commerciale); la gara è stata aggiudicata alla società Exitone S.p.A;

istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare, cui conferire le unità immobiliari invendute nell'ambito dell'operazione di dismissione; la gara è stata aggiudicata a Prelios Sgr che ha istituito e gestisce il Fondo Enasarco Uno e a BNP REIM Sgr p.a. che ha istituito e gestisce il Fondo Enasarco Due;

parere di congruità, da parte dell'Agenzia del Territorio, sul valore caratteristico (per metro quadrato) di ciascun edificio, tenuto conto delle peculiarità dello stabile (localizzazione/ubicazione, tipologia e qualità edilizia, stato manutentivo, funzionalità, servizi accessori, ecc.);

stima dei cespiti ad opera di esperti indipendenti nominati dalle S.G.R. ai sensi di legge;

offerta delle unità residenziali in prelazione ai conduttori, al valore stabilito dall'esperto indipendente, con valorizzazione dello stato occupato mediante abbattimento del 30% rispetto al valore dello stesso bene allo stato libero, come da accordi raggiunti con le OO.SS. dei conduttori, e previsione che l'acquisto diretto esercitato in forma collettiva, che raccolga almeno il 70% degli aventi diritto alla prelazione nel singolo stabile, sia valorizzato mediante un'ulteriore riduzione pari al 10%;

conferimento ai Fondi Immobiliari dei cespiti non prelazionati e risultati invenduti, al termine del processo di vendita.

C'è la disponibilità alla partecipazione a programmi di housing sociale? Sono ipotizzabili forme di collaborazione con le associazioni di categoria degli inquilini per la determinazione di canoni di affitto concordati?

La Fondazione detiene già investimenti in progetti di housing sociale, in particolare per famiglie in difficoltà e per i terremotati in Abruzzo, come il **Fondo Investimenti per l'Abitare** gestito da Cassa Depositi e Prestiti (impegno complessivo pari ad Euro 50 milioni) ed il **Fondo Senior** gestito da Idea Fimit s.g.r. (impegno complessivo pari ad Euro 10 milioni).

Inoltre la Fondazione ha concesso in locazione al **Comune di Roma** e all'**ATER** numerosi complessi immobiliari siti in Roma in Via Calsabruciato,

Via Cipriano Facchinetti, Via Asinari di S. Marzano, Via Mattia Battistini e via Cavalieri, che tali Enti hanno poi concesso in sublocazione come abitazioni popolari o (Via Cavalieri) per altre ragioni di emergenza abitativa, tuttavia senza corrispondere alla Fondazione i canoni di locazione contrattualmente previsti.

Ai suddetti complessi immobiliari si aggiunge, infine, quello sito in Via Mattia Battistini occupato da persone vicine a centri sociali e/o organismi similari.

Tutti questi immobili ammontano complessivamente ad un totale di circa mq. 65.000, hanno un valore complessivo di bilancio pari a circa € 75.000.000,00, e, per quelli locati a Comune di Roma e ATER, è maturata una morosità complessiva di oltre € 11.000.000,00 (tra canoni e indennità di occupazione).

€ 2,00



17STC0003170