PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIORGIO JANNONE

La seduta comincia alle 8,35.

(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 nazionale di assistenza per gli agenti e i rappresentanti di commercio (ENASARCO), dott. Brunetto Boco, e del Direttore Generale, dott. Carlo Maggi.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla situazione economico-finanziaria delle casse privatizzate anche in relazione alla crisi dei mercati internazionali, l'audizione del Presidente dell'Ente nazionale di assistenza per gli agenti e i rappresentanti di commercio (ENASARCO), dott. Brunetto Boco, e del Direttore Generale, dott. Carlo Maggi.

Do quindi la parola al Presidente dell'ENASARCO, dottor Brunetto Boco.

BRUNETTO BOCO, *Presidente dell'ENASARCO*. Grazie e buongiorno a tutti. Abbiamo pensato di procedere in questo modo: il direttore generale svolgerà un approfondimento su tutti gli aspetti tecnici, prima del quale mi permetto di fare un'introduzione.

Ci siamo incontrati molti mesi fa, abbiamo svolto insieme un approfondimento e da quel momento ad oggi posso dire che è successo di tutto, nel senso che abbiamo vissuto insieme al Paese una situazione pesantissima sotto l'aspetto finanziario, che successivamente ha avuto ricadute sull'economia reale, toccando anche il settore dei nostri soci, cioè degli agenti.

Noi oggi abbiamo parecchie novità da presentare, perché abbiamo lavorato in tutte le direzioni. Sotto l'aspetto finanziario siamo riusciti a portare la fondazione fuori dalla situazione di crisi finanziaria con risultati positivi. Vi diremo come abbiamo gestito e vi forniremo tutte le informazioni necessarie sulla fase del fallimento di *Lehman Brothers*. Abbiamo gestito il nostro patrimonio, sempre all'interno dell'*asset allocation*, ma con modalità fortemente prudenziali e con risultati di rendimento, data la situazione, che consideriamo positivi. Infine, abbiamo portato avanti il piano di dismissione immobiliare, che ha legami importanti con il nostro bilancio tecnico.

Per quanto riguarda le azioni che abbiamo messo in campo, potremo dimostrare che, anche in merito alla sostenibilità dell'ente, abbiamo ottenuto risultati significativi in ordine al rispetto dei requisiti e degli obblighi di legge, anche se dobbiamo ancora lavorare e andare avanti in questa direzione, e possiamo presentare un bilancio – quello dell'anno scorso – con risultati significativi che hanno incrementato il nostro patrimonio.

Io mi sono permesso di svolgere questa breve introduzione e do subito la parola al

nostro direttore per approfondire i dati che vi ho sinteticamente illustrato.

CARLO MAGGI, *Direttore generale dell'ENASARCO*. Buongiorno a tutti. Procedo nel senso indicato dal presidente e poi sarò a disposizione per alcune domande.

In primo luogo, faccio una premessa di carattere organizzativo interno della fondazione. Al momento dell'ultima audizione, era appena terminato il periodo di commissariamento che l'aveva interessata e che era durato circa un anno. Per migliorare la possibilità dei controlli interni e aumentare la trasparenza delle nostre operazioni sono state seguite due direttrici fondamentali dal punto di vista organizzativo.

La prima è stata portare a termine l'implementazione della funzione di *internal auditing*. Pur non essendo obbligati per legge, disponiamo di una funzione di controllo interno, dotata di autonomia con riporto diretto al Consiglio di amministrazione. Su proposta dell'*internal auditing* una volta che essa ha preso possesso delle proprie funzioni e ha approntato un piano, il Consiglio d'amministrazione ha deciso di aderire spontaneamente al modello organizzativo disciplinato dal decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 sulla responsabilità penale delle società per i reati commessi dai propri dipendenti. L'interesse di questo modello organizzativo è stata la creazione di un documento, il Codice etico, che deve disciplinare il comportamento dei dipendenti degli organi della fondazione e dei vertici nei rapporti sia interni, sia esterni.

In più, è stato predisposto un modello organizzativo che risponde ai dettami della legge emanati dalle principali organizzazioni datoriali, come Confindustria, per aumentare la possibilità di autodisciplinarsi e autocontrollarsi nella conduzione della vita dell'ente.

Il Consiglio di amministrazione sta valutando ancora un ultimo passo per raggiungere un livello di controlli interni pari a quelli di un'istituzione finanziaria. Un ente di previdenza che gestisce 5 o 6 miliardi di euro deve avere controlli pari almeno a una società di gestione del risparmio (SGR) di queste dimensioni, assicurati dalla funzione di *compliance* interna. Su questo stiamo discutendo e molto probabilmente sarebbe interessante implementarla: dovrebbe essere una funzione autonoma, sovraordinata alla struttura burocratica interna, con lo scopo di valutare la legittimità delle delibere assunte sulla base di leggi, statuti e regolamenti.

Dopo questa premessa, volta a illustrare alla Commissione la volontà dell'ENASARCO di autoregolarsi e dotarsi autonomamente di controlli e regolamenti, posso passare a riferirmi ai rilievi e alle osservazioni mossi nella verifica dei nostri bilanci nella passata seduta della Commissione.

È stato chiesto alla fondazione di fornire risposte su alcuni temi. Il primo fra tutti era relativo alla bassa redditività del patrimonio immobiliare, che rende attualmente una cifra inferiore all'1 per cento. Dal momento che esso rappresenta il 68-70 per cento del nostro patrimonio, ne trascina verso il basso il rendimento generale, con ricadute dal punto di vista della stabilità trentennale.

Nel settembre del 2008, la fondazione ha deliberato il piano di dismissione completa del proprio patrimonio immobiliare. Il progetto si chiama Mercurio e prevede la vendita diretta, senza intermediari, di oltre 17 mila appartamenti a tutti gli inquilini della fondazione che vorranno acquistarli. Per chi non vorrà, o non potrà, acquistare sono previste diverse fattispecie; in generale, l'invenduto confluirà in alcuni fondi immobiliari di esclusiva proprietà della fondazione, che verranno gestiti da SGR che non abbiamo ancora individuato e che verranno selezionate attraverso un'apposita gara europea in corso in questo momento, la quale sarà, presumibilmente, aggiudicata tra il mese di novembre e quello di dicembre.

Per quanto riguarda, invece, il patrimonio immobiliare commerciale, pari a circa 800 milioni di euro, verrà dismesso

mediante vendita all'asta, cui potranno partecipare anche gli inquilini, oppure attraverso il conferimento, anche in questo caso, a fondi immobiliari di nostra proprietà.

Le motivazioni fondamentali della dismissione del patrimonio sono tre. La prima è di carattere organizzativo: gestire 17 mila appartamenti e 50 centri commerciali in maniera diretta, come stiamo facendo oggi, con oltre cento dipendenti che se ne occupano – svolgendo manutenzione, contabilità e incasso degli affitti – è diventato ormai uno spreco di energie e un mestiere che non ci compete ed è bene che venga svolto da chi lo esercita di professione.

La seconda importante motivazione è relativa al bilancio: il nostro patrimonio immobiliare ha nascosta dentro di sé una plusvalenza di circa 1,3-1,5 miliardi di euro, ed è arrivato il momento buono per portarla a casa. Il nostro patrimonio non ha ruotato il nostro magazzino degli immobili, che è ormai datato di 30, 40 o 50 anni e avrebbe necessità di enormi manutenzioni, distraendo, quindi, un gran numero di risorse per essere migliorato. La scelta è, invece, di alienarlo e incassare le plusvalenze, riconvertendolo in un patrimonio a più alto rendimento e a gestione più moderna. L'epoca della gestione di migliaia di appartamenti, per un ente di previdenza, ormai è conclusa.

L'ultimo obiettivo è di tipo attuariale: oggi il nostro patrimonio rende 30 milioni di euro netti l'anno su 3 miliardi che abbiamo a libro, e contiamo di incassare circa 4 miliardi e mezzo. Con un rendimento minimo di un patrimonio immobiliare del 4-5 per cento su 4 miliardi, arriveremmo a 200 milioni di rendimenti annui netti che, se confrontati con i 30 milioni, rappresentano sei o sette volte quello attuale. Questo ci permette sicuramente di compiere un grosso passo avanti nella stabilità dei nostri bilanci.

Abbiamo fatto valutare dallo studio attuariale Orrù l'impatto della dismissione immobiliare. Spesso veniamo criticati, su alcuni organi di stampa, perché l'operazione di dismissione non è stata valutata in tutte le sue componenti. In realtà, lo studio attuariale che abbiamo, e che abbiamo anche prodotto, calcola l'impatto della dismissione sui nostri bilanci tecnici indicandoci insieme all'ultimo provvedimento che abbiamo assunto di aggiornamento dei coefficienti e delle tavole di mortalità – un balzo in avanti di circa otto anni dal punto di vista del saldo totale della nostra fondazione, portandoci al 2037 circa. Rispetto al 2006, trent'anni di stabilità sarebbero garantiti ma il nostro obiettivo non è quello di rimanere a trentuno, ma di arrivare a quarant'anni, in modo da non preoccuparci della stabilità per i prossimi anni.

L'indagine attuale verte sulla situazione economico-finanziaria della fondazione. Abbiamo prodotto, immediatamente dopo il fallimento della *Lehman Brothers*, tutti i dati che riguardano il nostro patrimonio mobiliare al nucleo di valutazione, e abbiamo svolto approfondimenti immediati sulla composizione del nostro attivo, che mi accingo a descrivere.

Abbiamo una determinata percentuale di obbligazioni e polizze assicurative di banche e di assicurazioni italiane per circa 200-250 milioni di euro, che hanno un rendimento medio del 4 per cento e sono prodotti molto sicuri. Abbiamo fondi immobiliari, tutti gestiti da SGR italiane, che ci stanno dando grandi soddisfazioni, quasi tutti orientati su immobili di pregio. L'ultimo immobile che è stato acquisito tramite un fondo immobiliare – l'avrete probabilmente appreso dalla stampa – è la galleria Alberto Sordi, davanti a piazza Chigi, un investimento molto interessante, sia per il tipo di immobili, sia per la redditività attesa, che è di circa il 7 per cento all'anno.

Abbiamo poi una parte di titoli strutturati ed *hedge funds*, di cui la prima partita è relativa all'ormai ex titolo *Anthracite*. Si trattava di un'obbligazione strutturata, a capitale garantito, che funzionava attraverso la sottoscrizione di un'obbligazione in cui i danari stanziati venivano investiti in sottostanti, nella specie in *hedge funds*, e il capitale era garantito dalla *Lehman Brothers*. Ovviamente

tale garanzia è venuta meno col fallimento della banca stessa. Dal giorno successivo a tale fallimento, la fondazione si è adoperata in primo luogo, per essere sicura e garantita, per accertare che non ci fossero trappole nei documenti e che il titolo non venisse attratto dal fallimento della *Lehman Brothers*, il che non è stato, e in secondo luogo per far sì di ottenere una garanzia nuova da parte di un altro istituto di credito.

Abbiamo fatto predisporre da una primaria società di revisione esterna quello che abbiamo chiamato il Libro bianco di *Anthracite*, cioè un documento che spiega passo per passo, dal 15 settembre del 2008 fino a oggi, tutti i passaggi compiuti dalla fondazione per portare al sicuro i danari contenuti in *Anthracite* e per sostituire la garanzia sull'obbligazione da quella della *Lehman Brothers* a quella nuova offerta da due banche internazionali, nella specie *HSBC* per il 60 per cento e *Credit Suisse* per il restante 40 per cento.

I sottostanti, nel periodo della crisi, sono scesi a loro volta e hanno perso di valore. Si è trattato, infatti, dell'unico periodo della storia della finanza degli ultimi cinquanta, o anche ottant'anni, in cui era tutto correlato: l'unica vera forza degli *hedge funds*, il loro non essere correlati con i mercati, è venuta meno perché in quel periodo scendeva tutto. Anche i nostri fondi hanno dunque perso di valore.

Con coraggio abbiamo conservato i migliori, senza chiedere di uscire nel momento in cui uscivano tutti; nel 2009 il mercato si è ripreso moltissimo, e così anche i nostri sottostanti. Siamo dunque in un buon recupero del loro valore. La garanzia ci è stata riassegnata completamente e abbiamo esaminato molto approfonditamente il titolo con la nostra società di revisione. Ne abbiamo una nuova quest'anno, il che è stato un vantaggio, in quanto scadeva il mandato di sei anni che avevamo avuto con Reconta; abbiamo tenuto una gara europea, che è stata vinta da KPMG. È il primo anno che revisionano in casa, in mezzo alla crisi finanziaria, e hanno usato i piedi di piombo e le molle prima di concederci la certificazione.

Hanno voluto fare una sessione dedicata proprio ad *Anthracite*, certificandoci che non ci sono state perdite durevoli di valore sul titolo, sia per il recupero della garanzia, sia per il fatto che tutti i sottostanti hanno cominciato a riprendersi e stanno dando buone *performance*. Confidiamo, quindi, che il titolo ci dia soddisfazioni in futuro.

PRESIDENTE. Fermiamoci un attimo, altrimenti non riusciamo a raccogliere le domande. Dal momento che il titolo *Anthracite* viene evocato in quest'Aula con una cadenza settimanale, ci fareste una cortesia se poteste consegnarci la relazione dei revisori, KPMG, senza oggi entrare troppo nel merito di un discorso squisitamente tecnico, in modo da poter capire anche noi dove si va a parare. Abbiamo sentito versioni molto diverse e contrastanti al riguardo e siamo tutti un po' confusi.

CARLO MAGGI, *Direttore generale dell'ENASARCO*. Abbiamo anche il libro bianco, che è proprio un approfondimento dedicato ad *Anthracite*, di cento pagine, dove è tutto spiegato per filo e per segno. Penso che potrebbe essere molto utile alla Commissione.

PRESIDENTE. La ringrazio, perché lo strumento è molto complesso. Lei ha presentato una visione ottimistica della situazione, ma ne abbiamo sentita una la settimana scorsa un po' meno ottimistica a un convegno di BNL, cui era presente anche l'onorevole Lo Presti, così come in altre occasioni ne abbiamo sentite altre molto più negative. Cerchiamo dunque di fare chiarezza. Se avete una relazione di KPMG, che è un revisore serio, o un libro bianco, ci aiutate in questo.

Do la parola ai colleghi che intendano intervenire per porre domande o formulare osservazioni.

ANTONINO LO PRESTI. Volevo esprimere il mio apprezzamento per l'operato

dell'ENASARCO in quest'ultimo periodo. Registriamo con favore il processo virtuoso che è stato avviato, e che sta portando evidentemente grandi risultati di gestione nell'ente, che fino a un paio di anni fa si presentava in modo piuttosto preoccupante. Il mio era dunque solo un intervento di apprezzamento per ciò che è stato e viene realizzato.

Con riferimento alle problematiche della ristrutturazione dei titoli, che hanno portato alcuni problemi dopo la crisi finanziaria, mi associo alla richiesta del presidente di poter acquisire il documento citato, che ci può essere sicuramente molto utile per capire esattamente ciò che è successo. Se poi la nuova società di revisione ha chiarito in che termini è stata gestita *Anthracite* e può comunque rappresentare un'ulteriore garanzia per tutti gli enti che si sono trovati in questa situazione, è un aspetto assolutamente favorevole per noi.

In un'altra occasione potremo approfondire i problemi relativi alla stabilità dell'ente nella previsione attuariale. Credo che ciò che è stato offerto oggi sia già sufficiente alla Commissione, per farsi un quadro sulla situazione di risanamento dell'ente e poi avviare un confronto più articolato sulle prospettive di stabilità attuariale e una eventuale riforma.

PRESIDENTE. Raccogliamo un po' di interventi e poi diamo spazio alle risposte. Se avete trovato una via d'uscita su *Anthracite* che può essere interessante, essa potrebbe anche fare da scuola ai diversi soggetti che sono incappati in questo investimento, che comunque consideriamo un errore. Questo sia chiaro: il fatto che se ne possa oggi recuperare una parte non deve farci dimenticare che si è trattato di un investimento sbagliato. Nonostante le agenzie di *rating* dessero un giudizio positivo e tutto ciò che abbiamo detto tante volte, per il futuro – in questa Commissione lo suggeriamo sempre – occorre puntare su investimenti di altra tipologia.

ELIO LANNUTTI. Ho ascoltato con grande interesse la relazione. Mi si consentirà una battuta: noi siamo molto curiosi di leggere questo libro bianco su un titolo nero che ha creato un buco non solo a questa cassa, ma anche ad altre gestioni. Io ricordo la relazione svolta dal professor Geroldi e la tabella sull'esposizione delle casse. Tra tutte le esposizioni sui titoli strutturati rispetto al patrimonio, le categorie più virtuose erano, se non sbaglio, i commercialisti, la cassa forense, con esposizioni che variavano dal 18 per cento fino a un massimo del 30 per cento. Al contrario, l'ENASARCO aveva un'esposizione pari al 50,54 per cento del patrimonio in titoli strutturati. Ciò magari non è ascrivibile a voi, però non rappresenta una prudente gestione del risparmio degli assicurati.

Inizio da questo perché siamo curiosi anche di vedere la valutazione dei revisori di KPMG che, come tutti i revisori, seri o meno seri, sono pure coloro che non hanno guardato i buchi che poi si creavano e certificavano, per esempio, Parmalat e altre aziende.

A me interessava un'altra questione: se non ho capito male, la dismissione dei valori immobiliari – 17 mila appartamenti – è gestita tenendo conto degli interessi degli inquilini. Cercherete, quindi, di non sbattere per strada gli inquilini, e questo vi fa onore, se ho capito bene.

Vorrei anche sapere se l'attuale gestione si è costituita parte civile nel procedimento giudiziario che riguarda gli affari dell'ex presidente di Confcommercio Sergio Billè nella famigerata vendita del palazzo a Roma in via Lima. Ce lo ricordiamo, è stata descritta anche in alcuni libri sui furbetti del quartierino e su tutti gli affari degli immobiliaristi di Roma. È una questione interessante anche per marcare la discontinuità rispetto a gestioni discutibili e anche penalmente rilevanti.

Ho sentito che state anche valutando la responsabilità penale dei dipendenti, iniziativa importante e interessante, e che avete acquisito la Galleria Sordi, non molto lontano da qui, con un rendimento – ne avevo chiesto la precisazione – del 7 per cento.

Forse ci rivedremo per verificare anche le plusvalenze che voi otterrete dalle dismissioni immobiliari, se non ho capito male da 1,3 a 1,5 miliardi di euro, cifre importanti e che ci auguriamo non verranno investite, come in passato, in titoli rischiosi per oltre il 50 per cento, ma in gestioni più caute. Sulla gara europea che farete in merito ai fondi immobiliari, si vedrà chi si aggiudicherà la partita.

L'aspetto che ci interessa è il piano attuariale di ENASARCO: voi avreste il dovere, se non sbaglio, di presentarlo in Parlamento. Vorrei sapere se è stato presentato, se lo presenterete, oppure a che punto è la situazione. Lo ripeto, ci auguriamo che nessuno dei 17 mila inquilini venga sbattuto in mezzo a una strada.

NEDO LORENZO POLI. Credo che constateremo dal libro bianco quanto emerso dalle domande già poste dai colleghi e dall'esposizione svolta nell'incontro di oggi.

Sulla dismissione degli immobili, affermate che venderete 17 mila appartamenti e che si dovrebbe totalizzare una plusvalenza. A proposito della vendita di questi immobili – ne abbiamo viste di tutti i colori in merito a operazioni simili da parte di altri enti – vorrei sapere in che tempi e in che modi si svolgerà, e quando sarà definitiva, dal momento che un'operazione del genere non si conclude in dieci giorni. I tempi si allungheranno. Si tratta di un aspetto da valutare, perché nel frattempo vi potreste trovare con immobili di cui non vi occupate più, in quanto messi in vendita, e poi magari l'operazione dura dieci anni. Ciò complicherebbe notevolmente il rendimento immobiliare, perché le spese continuerebbero a esserci e l'operazione non sarebbe chiusa: come si viene fuori da questa situazione? Vorrei capire come intendete procedere e quali tempi vi prefiggete per chiudere un'operazione di difficile soluzione.

Del resto, come ha già osservato il collega Lo Presti, vedremo successivamente la stabilità dell'ente in funzione anche della situazione degli iscritti, per valutare se ci sarà bisogno di una riforma strutturale anche del sistema previdenziale.

CARMEN MOTTA. Io mi concentro solo su un punto, più che altro per verificare se ho capito bene. Mi sembra che gli altri aspetti siano stati ampiamente dibattuti dai colleghi. Mi pare di aver colto che la dismissione di questo notevolissimo patrimonio immobiliare sarebbe utile, sostanzialmente, a garantire i trent'anni previsti dalla legge per l'equilibrio e la sostenibilità del sistema.

Poiché l'operazione è importante, in quanto il patrimonio è vasto, ha ragione il collega Poli nel sostenere che i tempi non sono indifferenti. È chiaro che quanto si realizza, se lo si realizza in un tempo contenuto, garantisce l'effetto sull'equilibrio e sulla sostenibilità dell'intera operazione e si può parlare davvero di equilibrio per i prossimi trent'anni; ammesso e non concesso che ciò possa avvenire in questi termini, una volta dismesso il patrimonio immobiliare e garantiti la sostenibilità e l'equilibrio del sistema sui trent'anni, il patrimonio non c'è più. Si fanno quindi investimenti dal ricavato della vendita e si spera che ci possa essere una continuità di rendimento su di essi, ma mi pare che resti comunque il problema di una tenuta complessiva dell'ente.

Io sono preoccupata perché i trent'anni sono una buona garanzia, ma vorrei capire se, compiute tutte le suddette operazioni, l'ente è poi in grado di andare oltre i trent'anni perché – lo ribadisco – dopo non ci sarà più il patrimonio. Ci auguriamo che tali investimenti possano garantire nel tempo una buona redditività, però sappiamo bene che trent'anni sono il minimo.

Io vorrei capire se tutto il lavoro di risanamento importantissimo che è stato svolto e la procedura che mettete in atto per mettere a valore il vostro patrimonio e garantire la trasparenza e la sostenibilità del sistema – leggeremo poi i documenti che ci manderete, messi a punto dalla nuova società di revisione – è davvero prodromico a conferire efficienza e stabilità nel tempo, oltre i trent'anni, all'ente.

BRUNETTO BOCO, *Presidente dell'ENASARCO*. Assicuriamo agli inquilini la massima tranquillità. Abbiamo realizzato con tutte le loro organizzazioni rappresentative l'accordo per la dismissione, con le garanzie a loro riferite.

Se il presidente lo ritiene opportuno, siamo disponibili a consegnare il piano Mercurio, che contiene tutti questi dati, compresi gli accordi sindacali, a ognuno dei parlamentari che fanno parte della Commissione.

Per quanto riguarda i tempi, noi siamo già operativi. Entro la fine dell'anno – abbiamo tenuto gare europee – saranno selezionati tutti i *partner* che accompagneranno il processo di dismissione: le banche, per avere i mutui migliori e favorire l'acquisto da parte degli inquilini, la società di gestione del risparmio che dovrà gestire l'invenduto, e chi assisterà la fondazione nel processo di vendita, perché la nostra struttura non è sufficiente ad accompagnare un piano così ampio.

Ovviamente non siamo stati fermi, perché le nostre strutture interne hanno già cominciato a lavorare, a mettere a posto la documentazione, e pensiamo in due anni di procedere alla dismissione del patrimonio abitativo. Questa è la nostra previsione e l'impegno che intendiamo assumere. A fine anno ci saranno quindi la selezione e la conclusione delle gare europee, la messa a punto della documentazione di tutto il lavoro, della *new diligence* e di tutto quanto serve per iniziare a vendere, anche se noi abbiamo già lavorato in questa direzione. Contiamo entro la metà dell'anno prossimo di iniziare a vendere i primi lotti.

Si tenga presente che noi non siamo una società immobiliare e che all'interno dei nostri appartamenti abbiamo clienti che sono dentro da anni e che hanno speso soldi per ristrutturarli. L'interesse ad acquisire l'appartamento è molto elevato.

Noi non cartolarizziamo, e quindi dovremo essere misurati sulla scelta di vendere direttamente agli inquilini, anche se gestiremo l'invenduto attraverso un fondo proprio, una Società di gestione del risparmio selezionata, perché intendiamo valorizzare al massimo il patrimonio.

Alla fine di questo processo, noi abbiamo aumentato il patrimonio. L'operazione che stiamo conducendo è un'operazione di riqualificazione. Non avremo più, probabilmente, il 70 per cento di immobiliare – l'avremo in una percentuale proporzionata all'insieme del patrimonio, con la finalità di ottimizzare i rendimenti – e stiamo conferendo un incarico per avere un *asset* strategico per quanto riguarda il ritorno nell'investimento immobiliare.

Faccio presente che noi abbiamo tenuto anche incontri con la regione Lazio e con il comune di Roma, garantendo, ovviamente nelle forme proprie e nelle modalità che assicurino i rendimenti alla fondazione, la scelta che abbiamo compiuto, cioè di non gestire più direttamente gli immobili. Per brevità di tempo non la spiego, ma se volete torneremo. Su questo credo che sia comprensibile a tutti che la nostra missione è gestire pensioni e patrimonio e che noi non siamo una società immobiliare capace di gestire direttamente il patrimonio immobiliare. Alla fine di questa operazione, aumenteremo il patrimonio e lo riqualificheremo.

Partecipiamo al tavolo che il Ministero del lavoro ha convocato. La nostra fondazione ha dato piena disponibilità all'omogeneità dei bilanci e alle linee di indirizzo per quanto concerne le modalità di investimento del patrimonio. Sentiamo fortemente questo vuoto e siamo intenzionati a collaborare appieno perché si arrivi a colmarlo e a offrire, attraverso i ministeri preposti al controllo della fondazione, la piena disponibilità a individuare nel confronto linee di indirizzo che diventino obbligatorie per l'insieme delle fondazioni, e sicuramente per la nostra.

Noi usciamo senza perdita patrimoniale da tutta l'operazione – lo possiamo dimostrare e forniremo tutta la documentazione – relativa al fallimento di *Lehman Brothers*, perché col commissariamento abbiamo proseguito la ristrutturazione già iniziata di tutte le note. Non abbiamo evitato di porci il problema, dopo il fal-

limento. Tali note vanno valutate nel medio e lungo periodo; se le si valuta in un momento di crisi, ne conseguono valutazioni di un certo tipo.

Ci siamo posti questo problema. Nel momento in cui la ripresa sarà consistente e i rendimenti torneranno a un certo livello, l'obiettivo della fondazione è uscire da tali note e riproporzionare il livello dei nostri investimenti, a prescindere dalle linee di indirizzo che il Parlamento o i ministeri adotteranno. Si tratta di un'indicazione che già abbiamo e, nel momento opportuno, proprio per assicurare alla fondazione che non ci siano perdite patrimoniali, opereremo in questa direzione.

Informo che presentiamo i bilanci tecnici ai ministeri che ci controllano, ossia quelli del lavoro e dell'economia. Il commissario, all'epoca, presentò il bilancio tecnico. In questi mesi, abbiamo inviato, elaborata dallo studio Orrù, una nota integrativa che lo aggiorna anche alla luce delle iniziative che abbiamo avviato all'interno e abbiamo valutato l'impatto del piano di dismissione. Tale nota integrativa è stata inviata al Ministero del lavoro e noi la consegneremo perché abbiate tutti gli elementi per considerare le evoluzioni che, da quel momento in avanti, abbiamo compiuto.

Certamente ci siamo posti il problema. Il risanamento della fondazione è iniziato con l'approvazione della riforma del regolamento. Non bisogna dimenticarlo, questo è la parte più rilevante, che ha dato una spinta significativa ai « conti » della fondazione. Avendo chiesto agli agenti alcuni sacrifici – perché di questo si tratta – come l'innalzamento dell'età pensionabile e della contribuzione, ora dobbiamo valorizzare il patrimonio immobiliare. L'equilibrio della fondazione va visto in questo insieme.

Noi non staremo fermi nemmeno sul regolamento, perché, oltre al piano di dismissioni immobiliari, ci siamo posti due problemi. Il primo è quello di dare risposta al problema dei silenti. Abbiamo una previdenza integrativa che non totalizza e non abbiamo contributo integrativo, però c'è un problema silenti notevole, rispetto al quale intendiamo dare risposte. In collaborazione con lo studio Orrù stiamo elaborando alcune soluzioni e quella sul problema dei silenti ha un impatto diretto sul resto del regolamento. Stiamo, quindi, costruendo un equilibrio da negoziare con le case mandanti e le organizzazioni degli agenti, per intervenire anche nel settore del regolamento, e quindi realizzare l'obiettivo di superare abbondantemente la sostenibilità dell'ente oltre i trenta anni.

L'obiettivo del Consiglio di amministrazione, a scadenza del suo mandato, è di riportare la fondazione a un ordine complessivo, per assicurare la serenità ai nostri agenti per il futuro e per rispondere agli obblighi di legge che ci sono imposti e che noi vogliamo corrispondere. Non li vediamo come aspetti negativi. Io considero positivo il fatto che il Parlamento si dia l'obiettivo di imporre alle casse almeno una sostenibilità di trent'anni: più lungo è l'impegno che si propone alle casse, più serenità si trasmette ai soci.

La questione del palazzo citato non c'entra con noi. Noi ci siamo costituiti come parte e siamo in attesa dello svolgimento del processo. Saranno i giudici a stabilire che cosa sia successo. Noi lo abbiamo fatto, ma non in ordine a quella vicenda, che non ha a che fare con ENASARCO, ma riguarda Confcommercio.

PRESIDENTE. In sostanza, il punto che merita molta attenzione è che state dismettendo il patrimonio immobiliare, che oggi coinvolge – se non ricordo male – 17 mila inquilini e l'importante è che la valorizzazione sia compiuta con criteri il più possibile trasparenti. Nonostante l'andamento del mercato, che ha subìto alti e bassi, sappiamo che gli inquilini sono fortemente motivati, come diceva il vostro presidente, a ricomprarli. Questo consentirà, se ho ben capito, un passaggio ulteriore, ovvero la gestione della nuova liquidità e una riallocazione delle risorse il più possibile a rendimento omogeneo e garantito, nonché la riacquisizione di patrimoni immobiliari di prestigio, che hanno una rendita attesa – mi sembra di capire che quella di Galleria Sordi sia una rendita

attesa, e non attuale, del 7 per cento – comunque di buon livello.

Tutto ciò richiederà da parte vostra e nostra e di tutti gli organismi vigilanti la massima attenzione, nonché il rispetto degli inquilini.

NEDO LORENZO POLI. In merito alla dismissione di immobili, parlate di due anni. Considerate che oggi siamo in un momento di crisi e che la situazione del mercato immobiliare è abbastanza particolare per vendere gli immobili. Non so quante vendite realizzerete. Oggi il mercato mi sembra abbastanza fermo. Per questo ho sollevato la preoccupazione del tempo della dismissione.

PRESIDENTE. La valorizzazione degli immobili è stata decrementata dal momento di picco in alto della bolla immobiliare precedente o è rimasta la stessa ? Quale andamento avete ?

CARLO MAGGI, *Direttore generale dell'ENASARCO*. In realtà, le valutazioni per la vendita verranno effettuate con un meccanismo attraverso gli esperti indipendenti nominati dalla società di gestione del risparmio. Sono state l'ultima parte del progetto Mercurio e quindi sono state compiute allo scoppio della bolla immobiliare, alla fine dell'impennata dei prezzi.

Il meccanismo che stiamo seguendo è tale per cui abbiamo una prima valutazione interna degli uffici, posta a base del progetto Mercurio. Tale valutazione viene sottoposta all'Agenzia del territorio, che sta già lavorando e ci ha già dato per certificati tutti i nostri prezzi, anzi purtroppo alcuni sono stati rivisti al rialzo. Dico purtroppo nel senso che se poi i prezzi crescono troppo, abbiamo paura di faticare a vendere. L'Agenzia del territorio ha comunque confermato le nostre valutazioni. L'ultimo passaggio sarà quello della valutazione dei singoli appartamenti da parte dell'esperto indipendente. Il nostro meccanismo consiste nel conferimento dell'alloggio dentro un fondo immobiliare, previa proposta di acquisto all'inquilino. Per poterlo conferire in un fondo, l'alloggio deve quindi essere valutato da un esperto indipendente. Avremo quindi tre valutazioni, a quel punto.

Il *battage* sulla nostra vendita è cominciato già due anni fa. Abbiamo grandi ritorni e grandi attese per gli acquisti e sappiamo che c'è un grandissimo fermento e che tutti si stanno già attivando per racimolare i soldi. Permettiamo di acquistare non solo all'inquilino, ma anche ai parenti fino al quarto grado. Si stanno facendo comunioni per acquistare gli immobili, da parte di gente che ci vive dentro da una vita. Sono tutti molto motivati.

Per noi l'obiettivo è alienare l'immobile, se all'inquilino o a un suo familiare poco importa. L'acquirente può poi rivenderlo o farne ciò che vuole, per noi l'importante è conseguire un prezzo ritenuto congruo, come ci confermano anche i certificatori indipendenti.

Abbiamo allestito una macchina a nostro avviso molto efficiente per quanto riguarda la vendita. Mentre va avanti la gara, stiamo già preparando tutto, ci sono tecnici che stanno lavorando sulla predisposizione delle piantine e degli atti, stiamo già predisponendo i modelli tipo di contratto da stipulare coi notai e via elencando. Nel momento in cui le gare verranno aggiudicate, venderemo palazzo per palazzo anche con il meccanismo del mandato collettivo, in cui verremo aiutati dagli inquilini.

Il giro di vendite sarà abbastanza veloce: se l'inquilino non compra l'alloggio, lo si conferisce nel fondo, al prezzo valutato dall'esperto indipendente, che è pari alla nostra valutazione. Bene o male, abbiamo comunque la realizzazione del nostro obiettivo di « liberarci » della gestione dell'appartamento e di conferirlo a un valore che corrisponde a quello certificato, e quindi di migliorare il nostro bilancio.

ANTONINO LO PRESTI. C'è una media dei valori ?

CARLO MAGGI, *Direttore generale dell'ENASARCO*. Sì, intorno ai 2000-2200 euro al metro quadro.

ELIO LANNUTTI. Quali attese avete dai ricavi ?

CARLO MAGGI, *Direttore generale dell'ENASARCO*. Dai 4,3 ai 4,7 miliardi di euro, che però sono comprensivi del settore commerciale.

ANTONINO LO PRESTI. Se consideriamo 17 mila appartamenti per un valore medio di 200 mila euro ad appartamento raggiungiamo una cifra di circa 3,5 miliardi, cui si aggiunge 1 miliardo di commerciale, per un totale di 4,5 miliardi. Avevo già effettuato questo conto.

BRUNETTO BOCO, *Presidente dell'ENASARCO*. Va tenuto presente che il grosso del patrimonio immobiliare della fondazione è situato nelle periferie di Roma. Anche la metratura media comporta prezzi non esorbitanti. Non siamo come altri enti, che avevano nel centro di Roma il grosso dei loro immobili.

Si tenga presente, però, che negli 800 milioni di commerciale bisogna considerare anche le sedi nelle quali la fondazione svolge la propria attività e che la nostra politica non prevede di vendere le nostre sedi e andare in affitto.

PRESIDENTE. Le vendite attese sono dovute, quindi, al fatto che le famiglie sono dentro da molti anni e probabilmente hanno apportato migliorie, sono affezionate all'immobile e vedono l'occasione. Oggi il mercato – come ricordava l'onorevole Poli – è purtroppo veramente molto fermo.

ADRIANO MUSI. Ho un'unica considerazione: il fatto che il mercato sia fermo non è legato tanto all'interesse che può avere l'inquilino ad acquisire l'immobile, ma alla concessione del mutuo e, quindi, il problema è relativo a come l'inquilino ottiene il credito. Poiché spesso le banche non lo concedono o non superano una certa percentuale in rapporto al credito, state studiando anche forme che possano venire incontro alle esigenze dell'inquilino rispetto al mutuo, oppure, per altri versi, lo lasciate da solo nel rapporto con la banca ?

CARLO MAGGI, *Direttore generale dell'ENASARCO*. Anche sui mutui abbiamo tenuto una gara pubblica, proprio per stimolare al massimo la concorrenza. Abbiamo posto come base di gara la condizione che la banca debba arrivare a concedere un mutuo che nei primi anni sia pari all'affitto che l'inquilino pagava alla fondazione ENASARCO. Ove ciò non fosse possibile, perché ci sono ancora vecchissimi contratti che si erano rinnovati negli anni e il cui affitto era troppo basso, un altro punto che dà molto valore alla banca che partecipa alla gara è quello di offrire una percentuale di mutuabilità molto vicina al valore dell'immobile, meccanismo che, in questo periodo, viste le nuove norme, in realtà dovrebbe andare in senso contrario.

In merito ad *Anthracite* vorrei svolgere una piccola precisazione: esistono 1018 tipi di *Anthracite*, come abbiamo appurato, a seconda delle tipologie di contratti o di garanzia, e di quanto fossero dentro o fuori dall'orbita *Lehman Brothers*. Il nostro, fortunatamente – allora facemmo molta attenzione al contratto – è uno di quelli in cui si è riusciti a intervenire. Non è detto che il nostro caso poi possa essere utilizzato...

ANTONINO LO PRESTI. L'analisi dei rischi riguarda solo il vostro caso oppure è ad ampio spettro ?

CARLO MAGGI, *Direttore generale dell'ENASARCO*. Riguarda il nostro caso.

ANTONINO LO PRESTI. Quindi sostanzialmente, presidente, non ci serve a niente.

PRESIDENTE. Innanzitutto non dimentichiamo che purtroppo, come sosteneva il senatore Lannutti questo caso è particolarmente rilevante. È vero che riguarda un caso specifico, è vero che ci sono tante tipologie, perché dipendono da

chi ha offerto le garanzie e da come il contratto è stato strutturato, ma il fondo è quello. Ritengo che l'analisi sia comunque interessante.

ANTONINO LO PRESTI. Certo, per capire i meccanismi.

PRESIDENTE. Probabilmente chi l'ha venduto ha fatto in modo che fosse confuso tra tante tipologie diverse...

CARLO MAGGI, *Direttore generale dell'ENASARCO*. Noi siamo arrivati per primi fra tutti a cercare di smontare *Anthracite*. Alcune casse ci hanno seguito e so che ce ne sono ancora alcune che devono cominciare. Non so come faranno, oggi, con il passivo di *Lehman Brothers* chiuso. Penso che se la vedranno male.

BRUNETTO BOCO, *Presidente dell'ENASARCO*. Noi abbiamo preso la decisione con il commissariamento e abbiamo iniziato in quel momento. Non è stato semplice. Per questo motivo siamo più avanti.

CARMEN MOTTA. Presidente, mi consenta un *flash* brevissimo su una domanda che mi sono scordata di porre prima. Circa la dismissione, prima si faceva riferimento a tre punti. Il primo era di carattere organizzativo, in relazione a cento dipendenti che si dedicano a queste attività e che verrebbero liberati.

Dal momento che non si tratta di un numero esiguo, mi chiedevo come pensate di reimpiegarli. Peraltro, probabilmente si sono dedicati in modo quasi esclusivo alla gestione di tale patrimonio. Non so se hanno anche altre competenze che possano essere spese all'interno della fondazione. Mi interessava la fine, o l'inizio, del percorso di queste persone.

CARLO MAGGI, *Direttore generale dell'ENASARCO*. Ci sarà, proprio in questo periodo di dismissioni, un importante *turnover* dei nostri lavoratori, perché tutte le entrate dal 1973 al 1975 erano relative al patrimonio immobiliare. Probabilmente queste persone raggiungeranno i requisiti per la pensione. È già stato preparato dal nostro servizio del personale un piano su queste persone, anche con le organizzazioni sindacali ed è in fase di discussione in questo periodo. Questo vale per i tecnici veri e propri, cioè due geometri e due architetti.

Per quanto riguarda gli amministrativi, invece, si tratta di persone flessibili, che possono essere tranquillamente reimpiegate in tutto il ciclo produttivo su altre materie, pensionistiche o contributive. L'accordo sindacale di base prevede la salvaguardia dell'occupazione interna, che non subirà alcun contraccolpo.

Le faccio solo un appunto, onorevole: lei osservava che, alla fine della dismissione, non ci sarà più il patrimonio. Il nostro obiettivo è riqualificarlo, quindi reinvestire in nuovo patrimonio. Noi siamo davvero fiduciosi e non temo di espormi...

CARMEN MOTTA. Intendevo il patrimonio immobiliare.

CARLO MAGGI, *Direttore generale dell'ENASARCO*. Noi ricompreremo nuovo patrimonio immobiliare.

PRESIDENTE. Verrà riallocato con un patrimonio immobiliare che si spera abbia un rendimento migliore.

CARLO MAGGI, *Direttore generale dell'ENASARCO*. Volevo precisare che non l'investiamo tutto in finanza. L'immobiliare, come osservava il presidente, non sarà più il 70 per cento del nostro patrimonio, sarà magari il 30 o il 35 per cento, ma sarà comunque presente.

PRESIDENTE. Direi che l'audizione è stata esaustiva e convincente. Sussistono ancora i problemi che abbiamo analizzato nella scorsa seduta, ma certamente si stanno studiando vie di uscita e mi pare di poter dire che siete in uno stato più avanzato rispetto ad altri soggetti, che vedo ancora disattenti sulla questione *Lehman Brothers* e che sentiremo in altre occasioni.

Vi ringrazio e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 9,35.

ERRATA CORRIGE

Nel *Resoconto stenografico* della seduta del 20 maggio 2009, nella prima pagina, dopo le parole « sulla pubblicità dei lavori », sostituire le parole: « Antonino Lo Presti » con le seguenti: « Giorgio Jannone » e alla pagina 3, prima riga, prima colonna, eliminare la seguente parola: « VICE ».

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

DOTT. GUGLIELMO ROMANO

Licenziato per la stampa
il 5 febbraio 2010.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO