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 e del Direttore generale della Fondazione ENASARCO, dottor Brunetto Boco e dottor Carlo Maggi.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Presidente e del Direttore generale della Fondazione ENASARCO, dottor Brunetto Boco e dottor Carlo Maggi, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla consistenza, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati.

Avverto che il Presidente e il Direttore Generale dell'ENASARCO sono accompagnati dall'architetto Sandro Tibaldeschi, dirigente Servizio Dismissioni Fondazione ENASARCO, e dalla dottoressa Annalisa Guidotti, dirigente Servizio Relazioni Esterne e Istituzionali.

Do la parola al presidente, dottor Brunetto Boco.

BRUNETTO BOCO, *Presidente della Fondazione ENASARCO*. Ricordo che il nostro piano di dismissioni ha l'obiettivo di concorrere alla sostenibilità della Fondazione.

Il primo chiarimento è che le dismissioni non servono a pagare le pensioni, ma a rivalutare il patrimonio, il rapporto tra patrimonio e pensioni pagate, attraverso un miglioramento dei rendimenti, perché il nostro patrimonio immobiliare rende l'1 per cento al lordo delle morosità.

Attraverso le dismissioni noi prevediamo un piano di reinvestimento che torna anche sul settore immobiliare, di cui abbiamo alcuni esempi, che hanno come risultato un miglioramento atteso dei rendimenti, il quale concorre alla sostenibilità della Fondazione e a una rivalutazione migliore delle pensioni, nonché dell'indennità di liquidazione, cioè il FIRR, che noi gestiamo per conto degli agenti.

Mi permetto di rilevare solo questo punto e do subito la parola, se mi è permesso, al direttore generale per alcuni chiarimenti tecnici.

CARLO MAGGI, *Direttore generale dell'ENASARCO*. Buongiorno a tutti. La Fondazione ha già avuto in alcune occasioni l'opportunità di presentare a questa Commissione il Progetto Mercurio, sia nella sua fase embrionale, quando era soltanto stato deliberato e deciso dal Consiglio di amministrazione, sia alcuni mesi fa, quando tutte le operazioni a corredo di tale progetto si erano concluse. Mi riferisco, in particolare, alle tre grandi gare europee che la Fondazione ha bandito per garantirsi l'assistenza al progetto.

Ricordo, essendo questa un'indagine parlamentare che verte sui patrimoni immobiliari delle Casse, la dimensione del nostro portafoglio immobiliare, che è com-

posto da 17.000 appartamenti, ai quali si aggiungono 27.000 unità fra cantine, soffitte, posti auto e box, e da circa 1.000 immobili a destinazione commerciale.

Il Presidente Boco ricordava il rendimento medio. Abbiamo spiegato in un'altra occasione a questa Commissione le motivazioni di un rendimento così basso, pari all'1 per cento al lordo delle morosità. Si tratta di motivi fiscali e storici, rendimenti bassi e difficoltà di gestione, nonché motivazioni di tipo attuariale di sostenibilità, che hanno spinto la Fondazione nel 2008 a intraprendere la decisione, da una parte coraggiosa e dall'altra complicata, di mettere in vendita tutto il proprio patrimonio.

Il piano delle dismissioni è incentrato sull'inquilino. Tecnicamente tale piano è, in realtà, un piano di conferimento immobiliare in fondi. L'obiettivo della Fondazione, infatti, è di non gestire più direttamente gli immobili, in quanto la nostra *mission*, il nostro *core business*, è la parte istituzionale, ossia la gestione delle pensioni, l'incasso dei contributi e la vigilanza sul territorio.

Prima di essere conferito, ogni singolo appartamento, senza intermediari, senza cartolarizzazione e senza alcun tipo di intervento esterno, viene offerto in prelazione all'inquilino a un prezzo che viene stabilito dall'esperto indipendente nominato dalle SGR che gestiscono i fondi oggetto di conferimento di questi immobili, validato poi dall'Agenzia del territorio e da una stima effettuata in precedenza dai tecnici della Fondazione.

Esistono, quindi, tre ordini di valutazione: la nostra valutazione preliminare, la valutazione di esperti indipendenti e la certificazione da parte dell'Agenzia del territorio.

Tutta la fase di nascita del progetto è durata due anni. Sono stati firmati accordi con tutte le organizzazioni rappresentative degli inquilini a livello nazionale, che sono stati definiti da questa organizzazione come quelli che più tutelano l'inquilinato, i più innovativi che siano stati stipulati nel settore.

Dalla data dell'accordo sono state inserite alcune ulteriori tutele per coloro che non possono acquistare, in particolare tutele che si riferiscono alla possibilità di acquistare il diritto di abitazione e il diritto di usufrutto.

Abbiamo portato con noi materiale informativo che abbiamo consegnato alla Commissione, nel quale sono diffusamente illustrate tali tutele nei confronti degli inquilini.

Qualora l'inquilino non esercitasse la prelazione, con la quale gli viene offerto l'appartamento in vendita, l'appartamento viene conferito al fondo immobiliare, con alcune tutele a seconda della tipologia di inquilino, della fascia di reddito, dell'età e di altri parametri, e vengono applicati all'inquilino diversi gradi di tutela.

Il progetto è partito. Sono state inviate le prime 500 lettere ai primi cinque palazzi di proprietà della Fondazione, per i quali abbiamo ottenuto risultati più che confortanti dal punto di vista dell'adesione al piano e, quindi, dell'interesse all'acquisto da parte dell'inquilinato di quanto avessimo previsto.

Sulla base di sondaggi che avevamo svolto, infatti, noi avevamo previsto un invenduto di circa il 30 per cento, ma nei primi cinque palazzi abbiamo avuto percentuali di adesione molto elevate.

Mi riferisco, in particolare, a cinque stabili. Quello in via Monte Senario ha raccolto un'adesione del 95 per cento degli inquilini; quello in via Cento addirittura un'adesione del 100 per cento, ossia tutti gli inquilini hanno deciso di acquistare; in via Baldo degli Ubaldi abbiamo ottenuto il 95 per cento; in due stabili localizzati in via Dante Alighieri rispettivamente il 96 e il 99 per cento. La media è, quindi, del 97 per cento.

L'1 per cento ha scelto, inoltre, di acquistare il diritto di abitazione, ovvero l'usufrutto, e il 3 per cento ci ha scritto facendo presente che garantisce un nuovo contratto di locazione per otto anni e che il proprio appartamento sia conferito nel fondo.

Noi valutiamo queste risposte ancora troppo ottimiste. Pensiamo che una per-

centuale vicina al 100 per cento sia troppo elevata e, quindi, ci aspettiamo su altri palazzi e su altre zone delle percentuali di adesione che rispecchino di più le nostre previsioni, però siamo estremamente soddisfatti del primo lotto di risposte. Si parla di 429 appartamenti.

Abbiamo in cantiere un invio di altre 500 lettere, per altri 12 stabili, che sono in lavorazione e verranno inviate a brevissimo. Come abbiamo comunicato ieri al Ministero dell'economia e delle finanze, contiamo entro la fine dell'anno di alienare immobili per circa 400 milioni di euro. Ricordo che l'ammontare totale della dismissione, compreso il commerciale, è di 4,2 miliardi.

Dall'invio della lettera gli inquilini hanno tempo 90 giorni per esercitare la prelazione e noi abbiamo ulteriori 60 giorni per poter poi stipulare l'atto di compravendita. Dalla risposta dell'inquilino devono trascorrere, pertanto, circa cinque mesi prima di poter effettuare il rogito di compravendita e, quindi, alienare materialmente il bene e incassare le somme.

Per quanto riguarda, invece, il patrimonio commerciale della Fondazione, sempre sulla direttrice di non gestire più direttamente gli immobili, è stato deliberato dal Consiglio di amministrazione di conferire tali immobili in fondi immobiliari, i quali, sicuramente con possibilità di mercato e con tecniche più « professionali » delle nostre, perché di mestiere gestiscono immobili invece che pensioni, siano in grado di valorizzarli e di metterli sul mercato nel momento migliore e non magari in momenti di crisi come questi e di attuare la rotazione del patrimonio immobiliare posta alla base di ogni gestione di patrimoni appropriata, che la Fondazione per motivi storici non ha mai potuto attuare. Sappiamo, infatti, che dagli anni cinquanta fino alla fine degli anni ottanta la Fondazione ha sempre comperato palazzi uno dopo l'altro, senza mai vendere nulla.

Riepilogo la panoramica che abbiamo svolto: abbiamo ricordato la consistenza del nostro patrimonio, il rendimento dello stesso, le motivazioni di tre ordini che ci hanno spinto a deliberare il piano delle dismissioni, i *partner* che abbiamo selezionato attraverso le gare europee, i primi invii delle lettere, le risposte confortanti delle stesse e, infine, abbiamo tracciato il quadro del patrimonio commerciale della Fondazione.

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

ELIO LANNUTTI. Ringrazio sia il presidente Boco che il direttore Maggi per l'illustrazione del Progetto Mercurio, e ricordo che ieri è arrivata al Senato la petizione n. 1287, firmata dal signor Gianquinto Duranti di Roma e da numerosi altri cittadini, con la quale si chiedono iniziative a tutela degli inquilini degli immobili di proprietà della Fondazione ENASARCO, con particolare riferimento ai canoni di affitto e ai prezzi di acquisto.

Aggiungo che tra i vostri iscritti figura anche Elio Conti Nibali, che presiede l'Associazione Nazionale Promotori Finanziari, il quale ha inviato – penso a tutti i colleghi della Commissione – una lettera indirizzata anche al Ministro del lavoro e delle politiche sociali e al Ministro dell'economia e delle finanze, in cui esprime perplessità e forti preoccupazioni rispetto al Progetto Mercurio. All'interno di queste preoccupazioni figura anche una critica a una gestione, non so se per colpa vostra o dei vostri predecessori, non certamente oculata.

Lei, presidente Boco, ha parlato del FIRR, che ha reso l'1,39 per cento lordo, quando, con una fase di tassi di interesse bassissimi – abbiamo visto che la BCE ha aumentato il trasferimento dall'1 all'1,25 per cento – solo investendo in BOT non sostengo che si sarebbe realizzato il doppio, ma quasi, per non parlare dei BTP.

Abbiamo, quindi, ricevuto molte critiche. Avete fatto riferimento ad accordi firmati con le organizzazioni degli inquilini, ma sapete meglio di me che ci sono anche coloro che vi contestano e che non hanno sottoscritto, che si rivolgono a noi e che noi abbiamo il dovere di ascoltare.

Non mi pare di aver visto nella nutrita rassegna che ci avete consegnato un articolo molto puntuale, che era stato pubblicato su *Il Fatto quotidiano* ed era molto critico sulla dismissione e sulla gestione.

Ringrazio per l'attenzione.

PRESIDENTE. Do la parola al Presidente dell'ENASARCO, dottor Brunetto Boco, per una prima replica.

BRUNETTO BOCO, *Presidente dell'ENASARCO*. Ricordo alla Commissione che noi siamo stati autorizzati nel nostro piano di dismissione da due Ministeri, quello dell'economia e delle finanze di concerto con quello del lavoro e delle politiche sociali. Abbiamo, quindi, due autorizzazioni, una di carattere generale, che ci disimpegna rispetto al provvedimento, perché precedentemente avevamo assunto le delibere di dismissioni, e l'altra che prevede la compatibilità del nostro piano con i saldi di finanza pubblica.

Ho riassunto in pochi secondi la situazione, ma posso assicurare che l'esame del nostro piano, del nostro *asset allocation* futuro da parte del Ministero dell'economia e delle finanze è stato puntuale e prolungato.

Preciso, inoltre, che noi vendiamo, ma non svendiamo, perché l'interesse prevalente della Fondazione è quello degli agenti e non degli inquilini. Noi siamo una Cassa che ha come missione quella di incassare contributi e di pagare le pensioni agli agenti, e gli immobili fanno parte del patrimonio che garantisce tale Cassa.

Preciso anche che la Fondazione da sempre, così come tutti gli altri enti pubblici che possedevano case in Italia, e in particolare a Roma, non ha mai applicato privilegi. Gli affitti praticati ai nostri inquilini sono quelli concordati con le organizzazioni sindacali rappresentative sul piano nazionale, nel numero di ben sette.

Inoltre, per i pochi immobili che dal 2002 sono stati sottratti alla trattativa con le organizzazioni sindacali, i prezzi degli affitti vengono stabiliti dagli uffici sulla base delle indicazioni dell'Agenzia del territorio e deliberati dalla Commissione patrimoniale. A mano a mano che in questi palazzi i contratti scadono, gli affitti vengono adeguati.

Non sono mai sono stati compiuti interventi sugli immobili che fossero al di fuori delle procedure e delle regole sugli appartamenti previste e stabilite dal Consiglio di amministrazione per quanto attiene alle obbligazioni di ripristino degli appartamenti da parte della Fondazione ENASARCO.

La vendita del patrimonio immobiliare si pone le finalità che prima citavo. Ricordo a tutti che anche gli enti previdenziali pubblici sono passati attraverso processi di dismissione; ci sarà stata una ragione.

I rendimenti di rivalutazione del FIRR e delle pensioni subiscono ovviamente, da un lato, la crisi finanziaria che si è verificata e, dall'altro, il basso rendimento degli immobili. È chiaro che per una fondazione come la nostra è necessario stabilire gli affitti con le organizzazioni sindacali rappresentative, perché a Roma possediamo 15.000 appartamenti, con 50.000 persone che vi abitano. Dobbiamo mantenere una linea di equilibrio tra l'interesse prevalente degli agenti e la preoccupazione di non creare fenomeni di carattere sociale dirompenti per una città come Roma.

Questa è la bussola che ci ha ispirato, perché gli accordi che abbiamo stipulato e le tutele che abbiamo stabilito sono i più avanzati possibili, con lo scopo di non creare fenomeni di carattere sociale e problemi sulla città di Roma in particolare, in cui abbiamo una presenza massiccia.

Noi trattiamo con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative, non con coloro che passano per la strada e che rappresentano poco o nulla e a cui attraverso l'amplificazione mediatica si dà un peso che non corrisponde alla realtà. Noi manteniamo il nostro dovere di rapporto con le organizzazioni sindacali da sempre, da quando la Fondazione dispone di un patrimonio immobiliare.

Questa è una materia molto delicata e che noi trattiamo già, come ricordato, con sette organizzazioni sindacali.

Faccio un'ulteriore precisazione. Il direttore ha affermato che il prezzo è stabilito dal valutatore indipendente e certificato dall'Agenzia del territorio. Noi non trattiamo né con comitati, né con singoli inquilini. Il prezzo è quello perché il nostro obiettivo è di vendere e non di svendere.

Le agevolazioni che sono state stabilite dagli accordi sono agevolazioni importanti e i risultati delle prime lettere ci incoraggiano. In questa fase è presto per farlo, ma, quando avremo inviato 6.000 lettere e potremo, quindi, presentare un *risultest* significativo e precisare quanti inquilini avranno aderito su questo totale di lettere, forse ne potremo riparlare.

Noi pensiamo che l'operazione avrà successo, perché le nostre iniziative sono molto importanti e tengono conto degli interessi che gravitano intorno alla Fondazione, quelli degli agenti in primo luogo, quelli degli inquilini in secondo luogo e anche quelli di coloro che non possono comprare.

PRESIDENTE. Svolgo una precisazione, pur non volendomi rendere ovviamente portavoce del senatore Lannutti. Noi apprezziamo il lavoro che avete svolto e siamo consapevoli, visto il numero rilevante di immobili, che state compiendo uno sforzo importante. Analogamente, è chiaro dal numero di adesioni che esiste una risposta effettiva da parte del mercato.

Credo, però, che ci sia anche un punto da evidenziare: avete ricordato che gli immobili hanno un rendimento attuale vicino all'1 per cento, quindi un rendimento molto basso. Se però il rendimento di ciò che si ricava dalla vendita degli immobili dovesse essere analogo o addirittura talvolta, per investimenti sbagliati o che non rendono, inferiore, è meglio continuare a possedere gli immobili, che sono un patrimonio solido, visibile e certo.

In secondo luogo, in relazione al criterio della rappresentanza, è legittimo avere come interlocutori coloro che rappresentano il maggior numero di persone possibile e non i comitati di condominio, ma ciò non toglie che noi abbiamo il dovere di ascoltare e rispettare anche il singolo inquilino. Siamo quindi d'accordo con il criterio di rappresentanza, però occorre osservare il massimo rispetto e attenzione anche per i singoli casi, che talvolta evidenziano situazioni importanti.

CARMEN MOTTA. Saluto anch'io il presidente Boco e il direttore Maggi e svolgo due considerazioni brevissime.

Io resto legata a un mio convincimento; il presidente Boco lo smentisce, ma io penso che venga riconfermato anche da ciò che voi avete affermato nella rassegna che ci avete mandato. In particolare in un passaggio, che leggo per non essere fraintesa, voi affermate quanto segue: « I ricavi che deriveranno dalla dismissione del patrimonio immobiliare messa in atto con il Progetto Mercurio, che, stando alle previsioni della Fondazione, dovrebbero aggirarsi intorno ai 4 miliardi di euro, troveranno applicazione in altri investimenti volti a garantire un equilibrio e una stabilità della Cassa nel lungo periodo per un lasso di tempo anche superiore ai trent'anni previsti dagli obblighi imposti da una legge del 2006 ».

Sicuramente voi volete rafforzare con questa dismissione il vostro patrimonio, ma io credo che essa serva anche a garantire la stabilità dell'intero sistema. Il presidente Boco sostiene che i rendimenti non serviranno a pagare le pensioni, ma sono sicuramente utili a garantire che ciò avvenga. Non vedo la vicenda slegata da un obiettivo che, peraltro, voi dovete assolutamente raggiungere e porvi in modo netto. Questo è un primo punto.

Il secondo punto, invece, è più una domanda di chiarimento. Mi sembra di avere colto che la vostra dismissione dovrebbe aggirarsi intorno ai 4 miliardi. Le cifre non sono precisissime, ma dovrebbe garantire un rendimento che va dal 3,5 fino al 5 per cento. Vi chiedo se poteste precisare meglio quali sono gli strumenti finanziari per ottenere questi rendimenti,

qual è il sistema societario che può essere a garanzia di ciò e su quali stime soprattutto voi basate tali rendimenti.

Atteso il fatto che questa è un'operazione che sicuramente – non discuto – potrà rafforzare la Fondazione e garantire una tenuta del sistema nel lungo periodo, noi abbiamo bisogno di capire su quali basi voi fondate le vostre previsioni per evitare sorprese che nel futuro potrebbero minare l'intera bontà dell'operazione stessa.

Svolgo un'ultima osservazione. Io non sono amante del *gossip* giornalistico, quello che tende a fare di tutte le erbe un fascio, però, presidente, sicuramente in un tempo molto lungo della Fondazione, nella gestione del patrimonio immobiliare alcuni problemi sono emersi. Non è stato proprio tutto assolutamente ineccepibile e forse non tutti gli inquilini sono stati trattati allo stesso modo e hanno ricevuto lo stesso trattamento. Speriamo che sia una pagina chiusa e che non ci siano più riferimenti a fatti del passato. La necessità di avere un percorso di massima trasparenza e di massima garanzia per tutti deriva dal fatto che dal passato dobbiamo trarre anche alcuni insegnamenti. Grazie.

CARLO MAGGI, *Direttore generale dell'ENASARCO*. Mi faccio interprete delle affermazioni del Presidente Boco. Il fatto che il presidente abbia rimarcato che la vendita non serve a pagare le pensioni ma a garantire la stabilità trentennale non è una contraddizione in termini. Ciò di cui a un certo punto siamo stati accusati, è che la Fondazione avesse proprio problemi di cassa, nel senso che dovesse vendere perché, se non avesse venduto gli immobili, avendo 4 miliardi congelati, non sarebbe riuscita a far fronte al pagamento delle pensioni.

Noi abbiamo, invece, un bilancio previdenziale in leggero attivo e comunque autosostenuto, senza gli incassi degli introiti della finanza o dell'immobiliare, che va avanti per circa vent'anni. Mi riferisco al puro bilancio previdenziale. Non abbiamo bisogno della liquidità derivante dagli immobili.

Ben diverso è, invece, il fatto che per la vendita noi abbiamo 3 miliardi di euro in bilancio. Realizzando 4,5 miliardi, gli 1,5 miliardi di plusvalenza, sui quali noi non paghiamo imposte, detenendo gli immobili da più di cinque anni, si vanno ad aggiungere al patrimonio netto della Fondazione, proprio come nel nostro bilancio.

Tale maggior patrimonio ci garantisce un salto in avanti, e una maggiore stabilità verso quello che la legge ha indicato come il limite di trent'anni. Le dismissioni, unite alla riforma del Regolamento che è stata deliberata dal Consiglio nel mese di dicembre del 2010 e che è al vaglio dei ministeri vigilanti portano la stabilità della Fondazione oltre il 2059.

Partendo dal 2009, oltre i cinquant'anni gli attuari non eseguono più il conto, però si vede che la curva oltre i cinquant'anni continua a essere positiva. Tutti i nostri parametri vengono definiti in questo *mix* di piano delle dismissioni e di revisione del Regolamento in termini di una stabilità ultracinquantennale.

Per quanto riguarda, invece, la proiezione, una volta venduti gli immobili, che cosa facciamo dei danari ? Parallelamente al piano delle dismissioni proprio il Consiglio di amministrazione ha preteso la partenza di un progetto interno, che noi abbiamo chiamato « revisione del modello di gestione della finanza », che – sarò molto sintetico, perché non avete tempo, però in futuro potremmo anche illustrarlo meglio alla Commissione – si basa su due direttrici fondamentali.

Una di tali direttrici è di tipo interno ed è relativa ad alcuni presìdi costituiti all'interno della Fondazione per avvicinare il modello di gestione della finanza della Fondazione a quello di una SGR vigilata dalla Banca d'Italia. Noi ci siamo autoimposti di dotarci di un *internal auditing*, dell'organismo di vigilanza ex legge n. 231, del controllo del rischio, della *compliance*, di tutti i presìdi sovraordinati alla struttura burocratica dell'ente, di cui io sono il vertice burocratico, che riportano direttamente al Consiglio di amministrazione e devono fungere da contraltare alle scelte e alle proposte che la struttura porge al

Consiglio. Si tratta, in sostanza, di modifiche di tipo organizzativo. Dal punto di vista gestionale, invece, attraverso la selezione di un *fiduciary manager*, cioè di un consulente professionale esterno, è stato rivisto anche il modello materiale di investimento in tutte le sue fasi. Prima di un investimento vengono prodotti alcuni documenti, attualmente in fase di predisposizione e di ultimazione, che si chiamano *asset and liability management* e *asset allocation* strategica, che ci danno un'indicazione di come devono essere suddivisi i nostri attivi di bilancio tra azioni, obbligazioni, immobili, fondi immobiliari e *private equity*, sulla base di indicatori di rischio *a priori* che la Fondazione deve stabilire.

Noi abbiamo dato indicazione ai nostri attuari e consulenti, dal momento che più aumenta il tasso e più aumenta il rischio connesso, di indicare come tasso atteso dai nostri futuri investimenti un tasso massimo del 3,5 per cento. Dal momento che il passivo delle pensioni in genere si incrementa del 3 per cento all'anno, con un rendimento del 3,5 all'anno, avendo una stabilità di cinquant'anni garantita dal giro normale, siamo sicuri che la rivalutazione delle pensioni sia completamente coperta, con in più un mezzo punto che garantisce ulteriore « fieno in cascina ».

Il 3,5 per cento posto come base è un tasso di basso rischio e noi abbiamo chiesto di applicargli un'*asset allocation* che contenga il minimo rischio possibile. Avremo sicuramente un reinvestimento in strumenti di tipo immobiliare non a gestione diretta, ma indiretta. Abbiamo previsto quasi 1,5 miliardi di dismissioni in titoli di Stato e circa 500 milioni – vado a memoria – in obbligazioni di elevato *rating* emesse da grandi imprese.

Una parte dell'*asset allocation* è in fase di costruzione e deve essere ancora approvata, una porzione ovviamente va anche nel sistema delle imprese italiane ed europee, quindi in Borsa, e una piccola parte nel *private equity*, ossia a livello di investimento anche nelle imprese non quotate del mercato soltanto italiano.

Con queste attenzioni riteniamo di dare una risposta proprio a coloro i quali sono preoccupati che l'ingresso di questo flusso di denaro possa essere male investito.

ANTONINO LO PRESTI. Per la verità, dopo aver ascoltato le relazioni introduttive e le domande dei colleghi e i chiarimenti offerti sia dal presidente che dal direttore, francamente potrei astenermi dal formulare qualsiasi domanda, perché il quadro è piuttosto chiaro.

Il percorso seguito mi sembra trasparente e virtuoso e mi pare che ci sia poco da eccepire, se non per commentare il fatto che bisogna considerare, nel momento in cui si eseguono i conti, che un patrimonio immobiliare come quello dell'ENASARCO, oltre a un rendimento modesto, comporta anche un costo non indifferente di gestione e di manutenzione.

Se noi consideriamo questo ulteriore dato che può completare il quadro della necessità di procedere alla dismissione, credo che qualsiasi perplessità sulla necessità di smobilitare un patrimonio del genere si sciolga come neve al sole, visto che esso ha un tasso di rendimento pari all'1,39 per cento.

Tale tasso, peraltro, non mi sembra tanto modesto, se consideriamo l'ultima asta dei BOT. Cito quanto riportato sul *Sole 24 Ore* del 28 marzo 2011: « Buona domanda e rendimenti misti per i BOT semestrali che sono stati collocati con un rendimento medio ponderato semplice dell'1,396 per cento ». La grande differenza fra il rendimento del vostro patrimonio e quello dei BOT, almeno secondo i dati che ho con me e che ho tratto in diretta dal *Sole 24 Ore*, non mi sembra eccessiva.

Francamente è facile immaginare e intuire che, quando si gestisce un patrimonio di così grande rilevanza, con un numero impressionante di inquilini, ci sia sempre qualcuno che si deve lamentare. È fin troppo evidente. È giusto ascoltare le lamentele di questi soggetti, ma bisogna anche guardare in una prospettiva di

grande operazione economico-finanziaria, che va tutta a beneficio dei veri proprietari di questi immobili.

Non dobbiamo dimenticare, a mio avviso, ricordandolo a me stesso, che i beneficiari non sono soggetti senza volto e senza identità, ma lavoratori che vivono una vita di sacrifici e si attendono dal proprio ente stabilità e adeguatezza delle prestazioni.

Quindi la mia vuole essere soltanto una nota di commento a questa situazione, che ha suscitato allarme, scandalo e accuse di poca trasparenza. Ritengo che l'audizione che abbiamo svolto possa avere fugato dubbi e perplessità molto spesso scandalisticamente gestiti, proprio perché in questo Paese, se non si produce *gossip*, se non si genera scandalo e se non si creano tensioni, non si sta bene.

PRESIDENTE. Credo che l'1 per cento sia un elemento al netto già delle spese di gestione e al lordo delle morosità.

BRUNETTO BOCO, *Presidente dell'ENASARCO*. L'1 per cento è su 3 miliardi, non sui valori di mercato attuali.

PRESIDENTE. Certamente la Commissione seguirà con grande interesse l'evoluzione del vostro piano di vendita e credo che esistano i presupposti perché tali dismissioni abbiano effetti favorevoli sia per i vostri iscritti che per gli inquilini.

Vi raccomandiamo, come facciamo con tutti, la trasparenza nelle scelte gestionali anche future. Mi sembra che la direzione illustrata prima dal direttore, quella di scegliere alcuni *auditing* e di prevedere specifiche procedure di controllo prima di addivenire alle scelte di investimento, sia quella corretta.

Vi raccomandiamo di tenere informati noi, le altre autorità vigilanti e gli iscritti con la maggiore tempestività possibile; ciò al fine anche di evitare quelle situazioni a cui prima faceva riferimento l'onorevole Lo Presti.

Con questa raccomandazione, ringrazio i nostri ospiti per la loro partecipazione all'odierna seduta e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 9,20.

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

DOTT. GUGLIELMO ROMANO

Licenziato per la stampa
il 15 luglio 2011.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DALLA FONDAZIONE ENASARCO

PAGINA BIANCA

FONDAZIONE ENASARCO

IL PROGETTO MERCURIO

Con il Piano di dismissioni del patrimonio immobiliare della Fondazione Enasarco, denominato Progetto Mercurio, gli immobili di proprietà della Cassa di previdenza degli agenti di commercio saranno venduti agli inquilini che li abitano, circa 50 mila persone.

IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

Il portafoglio immobiliare della Fondazione Enasarco è costituito da 17 mila appartamenti, a cui si aggiungono altre 27 mila unità tra cantine, soffitte, posti auto e box e circa 1.000 immobili a destinazione commerciale. Gli immobili, in gran parte acquistati nel periodo che va dal 1973 al 1997, sono distribuiti sull'intero territorio nazionale: la grande maggioranza (l'83%) a Roma e provincia, a seguire Milano (11,5%) e, in proporzioni decisamente minori, Torino, Bologna, Brescia, Ancona, Pescara, Perugia, Bari, Taranto, Palermo e Catania.

Nel comune di Roma si contano circa 15.200 appartamenti, quasi tutti in zone popolari. Il 25% circa si trova in quartieri ad alta densità abitativa (Cinecittà Est, Tiburtino Sud, Torre Maura, Tor Tre Teste, San Basilio, Casal Bruciato) e quasi il 50% è distribuito prevalentemente in sei aree territoriali (Torre Maura, Torrino, Don Bosco, Aurelio, Val Melaina, Gianicolense).

Questi immobili sono oggi abitati da più di 50mila persone che pagano l'affitto secondo regole comuni a tutti e concordate con le organizzazioni sindacali degli inquilini.

LE RAGIONI DELLA VENDITA

Il patrimonio immobiliare, nonostante gli sforzi fatti negli anni, attualmente rende meno dell'1% e grava la Fondazione, nata per occuparsi di previdenza e assistenza, di un "innaturale" lavoro di gestione e manutenzione diretta. Le ragioni di questa bassa redditività sono molteplici. Per esempio, la tipologia e l'ubicazione in zone periferiche dei complessi immobiliari, i modesti canoni di locazione, il carico fiscale e, non ultima motivazione, quella per la quale la Fondazione ha svolto nel corso degli anni, insieme ad altri enti previdenziali pubblici e privati, un ruolo di supplenza alle politiche sociali della casa. Enasarco intende riqualificare il proprio asset mobiliare e immobiliare: la vendita consentirà alla Fondazione di rafforzare il patrimonio con benefici immediati sulle rivalutazioni delle pensioni e sul trattamento di fine rapporto degli agenti, di mettere in sicurezza la Cassa con un sostenibilità oltre i 30 anni previsti dalla legge e di focalizzarsi ancora più sulla propria vera mission: la previdenza e l'assistenza degli agenti di commercio.

MODALITÀ DI VENDITA

- Il diritto di prelazione sull'acquisto dell'appartamento potrà essere esercitato, oltre che dal titolare del contratto di affitto, anche dai parenti fino al 4° grado: nel caso di persone anziane, ad esempio, potranno acquistare persino i bisnipoti.
- I prezzi vengono determinati secondo criteri oggettivi e trasparenti. Un esperto indipendente determina il valore medio di mercato per metro quadro tenendo conto della localizzazione dello stabile, dello stato manutentivo, della qualità edilizia e della funzionalità e tipologia dell'intero fabbricato. Dopo che i prezzi medi sono stati valutati nella loro congruità dall'Agenzia del Territorio, l'esperto redige un listino di frazionamento in cui sono considerati, per ogni singolo appartamento, il piano, la tipologia, l'orientamento, l'esposizione e la vista. In funzione di queste caratteristiche assegna a ciascuna unità immobiliare dei correttivi migliorativi o peggiorativi rispetto al valore medio al metro quadro.
- Sul valore di mercato del singolo appartamento così determinato sarà applicata una riduzione pari al 30%, in quanto si tratta di un immobile già occupato, ed è prevista una ulteriore riduzione del 10% nel caso di acquisti collettivi che superino il 70% per ciascun immobile.

MUTUI E FINANZIAMENTI

La Fondazione, attraverso una gara europea, ha individuato due Istituti Bancari (Bnl Bnp Paribas aggiudicataria della gara e Monte dei Paschi di Siena in subordine) a cui gli inquilini potranno, su base volontaria, rivolgersi per accedere a mutui a condizioni agevolate. Tra queste:

- durata del mutuo fino a 40 anni; non è previsto nemmeno il limite invalicabile, posto in genere dagli Istituti bancari, costituito dalla somma tra l'età anagrafica del beneficiario e la durata del mutuo (di solito 78 anni). Sarà quindi possibile anche per i più anziani avere un finanziamento a fronte, ovviamente, di valutazioni più approfondite da parte della Banca.
- finanziamento dell'intero costo dell'appartamento, comprensivo delle spese necessarie all'acquisto;
- interessi ridotti e senza spese per l'istruttoria e la perizia;
- spread inferiori a quelli generalmente applicati;
- possibilità di rinegoziare il mutuo a seconda delle esigenze del mutuatario;
- soluzioni concordate in presenza di carenze dei requisiti di solvibilità;
- erogazione del prestito entro e non oltre 10 giorni lavorativi dal ricevimento della documentazione completa.
- riduzione dei costi notarili a carico dell'inquilino;

Enasarco ha già iniziato ad inviare le lettere per esercitare il diritto di prelazione all'acquisto, ad oggi le adesioni sono state in media dell'80%, con punte che superano il 90%.

TUTELE E GARANZIE PER CHI NON PUO' COMPRARE

La Fondazione ha previsto tutele e garanzie per tutti gli inquilini che non possono acquistare l'appartamento in cui abitano.

Sarà garantito un contratto di locazione della durata di 5+3 anni al canone concordato con le organizzazioni sindacali degli inquilini, con un aumento di appena il 5%. Previste solo alcune limitazioni relative alla soglia di reddito:

- € 30.000 per nucleo familiare con unico componente;
- € 33.000 per nucleo familiare con due componenti;
- € 36.000 per nucleo familiare con tre/quattro componenti;
- € 42.000 per nucleo familiare con oltre quattro componenti;

Nel caso di nuclei familiari, con presenza di portatore di handicap grave, i limiti di reddito imponibile indicati sono aumentati di € 3.000;

Sarà garantito un contratto di locazione di durata 6+3 anni, al canone concordato con le Organizzazioni sindacali, agli inquilini con grave disagio economico che usufruiscono di sovvenzioni a carico di Istituzioni pubbliche.

Gli inquilini potranno anche comprare il solo usufrutto o diritto di abitazione, potendo disporre anche in questi casi di finanziamenti a condizioni agevolate. La Fondazione ha siglato un accordo con le Organizzazioni sindacali per determinare il valore dell'usufrutto e del diritto di abitazione a condizioni vantaggiose e che garantiscono ulteriori tutele alle fasce più deboli degli inquilini, in particolar modo gli anziani.

- L'usufrutto verrà calcolato in base alle ultime tabelle ministeriali adottate per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite, calcolate al tasso di interesse legale dell'1,50%. La novità favorevole è che, anche in questo caso, verrà applicata la riduzione del 30% e l'ulteriore sconto del 10% nel caso di acquisti collettivi.
- Gli ultra 67enni potranno acquistare il solo diritto di abitazione pagando una cifra simbolica, diminuita progressivamente in base all'età dell'affittuario: da un massimo di 8 annualità del canone di affitto per gli inquilini fino a 69 anni, ad un minimo di un solo anno di canone per chi ha superato i 93 anni. Ciò significa che le persone più anziane potranno rimanere vita natural durante nella loro casa a fronte di un minimo esborso che può essere peraltro finanziato dagli Istituti di Credito.