PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIORGIO JANNONE

La seduta comincia alle 8,40.

(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 dell'Ente nazionale di previdenza ed assistenza dei medici e degli odontoiatri (ENPAM), dottor Eolo Parodi e dottor Alberto Volponi.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Presidente e del Direttore generale dell'ENPAM, dottor Eolo Parodi e dottor Alberto Volponi, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla consistenza, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati.

Avverto che il Presidente Parodi non è presente alla odierna audizione e che il Direttore generale è accompagnato dal dottor Alberto Oliveti, Vicepresidente vicario dell'ENPAM, dal dottor Giovanni Pietro Malagnino, Vicepresidente, e dall'ingegnere Luigi Antonio Caccamo, dirigente del Servizio investimenti immobiliari.

Lascio pertanto la parola al dottor Volponi, facendo presente che è pervenuto agli uffici della Commissione un corposo esposto nei confronti dell'ente.

ALBERTO VOLPONI, *Direttore generale dell'ENPAM*. Signor Presidente, vorrei chiederle su cosa ci dobbiamo orientare nel nostro intervento odierno, se sull'esposto che lei ha testé citato, che però onestamente ancora non conosciamo se non attraverso gli articoli di stampa, quindi in maniera molto frammentaria, oppure, come ritenevamo, sulle problematiche connesse agli investimenti immobiliari.

PRESIDENTE. L'odierna convocazione ha per oggetto la questione degli investimenti immobiliari, poi è chiaro che, essendo sopraggiunto questo ulteriore elemento, i commissari potranno intervenire anche su tale aspetto, in quanto proprio perché siamo una commissione di vigilanza dobbiamo essere tempestivi di fronte ad eventi di rilievo.

La invito pertanto a svolgere la sua relazione sul patrimonio immobiliare dell'Ente.

ALBERTO VOLPONI, *Direttore generale dell'ENPAM*. Grazie Presidente, se mi permette lascerei la parola al dirigente del Servizio investimenti immobiliari, ingegner Caccamo.

LUIGI ANTONIO CACCAMO, *dirigente del Servizio investimenti immobiliari*. Buongiorno Presidente, buongiorno signori commissari.

Il patrimonio immobiliare della Fondazione è oggi contenuto in tre veicoli societari. Vi è una parte rilevante del patrimonio che ammonta a circa 1,8 miliardi di

euro, che è di proprietà diretta della Fondazione; abbiamo poi una società, la ENPAM Real Estate, a socio unico, che amministra beni in usufrutto per 413 milioni di euro; abbiamo infine il fondo immobiliare Ippocrate che, a fine 2010, assommava beni per circa 1 miliardo e 434 milioni di euro.

Le quote del fondo immobiliare Ippocrate sono al 100 per cento della Fondazione, quindi è un fondo immobiliare chiuso, di proprietà interamente dell'ente. Questo fondo immobiliare è il veicolo societario con il quale la fondazione ENPAM ha effettuato, a partire dal 2007, i propri investimenti immobiliari. È un fondo, come ho già detto, chiuso, in quanto il quotista è la Fondazione ENPAM; attualmente è arrivato dagli iniziali 1 miliardo e 434 milioni di euro al 31 dicembre 2010, al tetto della propria possibile espansione, secondo il proprio regolamento, a circa 1,9 miliardi di euro.

Il fondo ha maturato, sempre al 31 dicembre 2010, un reddito lordo del 6,34 per cento, che consentirebbe un dividendo per l'ente pari a quasi il 4 per cento. Il dividendo del 2010 in effetti non è stato dato, in quanto l'ente ha deciso di reinvestire i propri profitti, evitando quindi di pagare la tassazione del 20 per cento, in nuovi investimenti immobiliari che sono stati appena conclusi.

La commissione avrà certamente notizia del fatto che l'ente ha acquistato la Rinascente a Milano, che è un immobile molto prestigioso accanto al Duomo, attraverso il fondo immobiliare Ippocrate.

Non sto a ricordare alla commissione che la SGR del fondo, che nel caso è la First Atlantic Real Estate SGR, che recentemente sta finalizzando le proprie operazioni di fusioni con la FIMIT SGR per realizzare la più grande SGR immobiliare italiana, ha la propria indipendenza di valutazione e di esercizio – così come richiede la Banca d'Italia – nell'effettuare i propri investimenti, che propone al Consiglio di amministrazione dell'ente nella sottoscrizione delle proprie quote.

Preciso che gli investimenti a rischio immobiliare che la Fondazione si propone di fare, semanticamente in realtà per la Fondazione sarebbero titoli mobiliari perché sono quote di un fondo, ma noi li classifichiamo come investimenti immobiliari perché il rischio sottostante è invece di tipo immobiliare.

Gli investimenti che la Fondazione si propone di fare per i prossimi anni sono tutti legati ad acquisti o a espansione di fondi immobiliari, perché riteniamo che il sistema del fondo immobiliare offre anzitutto delle garanzie alla Fondazione in quanto la genesi dell'investimento viene sviluppata e proposta da società specializzate – SGR che operano sotto il controllo sia di Banca d'Italia che di CONSOB –, e questo rispetto agli investimenti diretti dà una garanzia di terzietà nella scelta degli investimenti della Fondazione; inoltre il veicolo da un punto di vista fiscale è indubbiamente efficiente rispetto a un investimento diretto che l'ente potrebbe fare.

È per questo che nel piano triennale 2011 – 2013 che la Fondazione ha inviato ai ministeri controllanti secondo i termini dell'articolo 8, comma 15, del decreto legislativo n. 78 del 2010, si prevede l'acquisto di quote di fondi immobiliari. Alcuni in attuazione del piano triennale che è stato presentato sono già stati effettuati – ricordo ancora l'acquisto delle Rinascente – mentre altri sono programmati. In tal senso, le SGR che operano sono al lavoro per reperire i migliori investimenti e le migliori occasioni di mercato da presentare al consiglio di amministrazione.

Rimango a disposizione per ulteriori approfondimenti.

PRESIDENTE. La ringrazio ingegner Caccamo. Preciso che, pur non essendo lei indicato tra i relatori, poiché vi abbiamo convocato in tempi molto brevi abbiamo inteso allargare la platea, in modo tale che la relazione fosse compiutamente utile alla Commissione.

Lascio ora la parola ai colleghi deputati e senatori che intendano porre quesiti o formulare osservazioni.

ELIO LANNUTTI. Grazie Presidente. Per quanto riguarda l'acquisto della Rina-

scente a Milano, vorrei sapere quale è il prezzo che è stato pagato e se sono state svolte regolarmente le gare che all'uopo devono essere svolte. Volevo inoltre avere qualche ulteriore elemento riguardo a questi investimenti che voi dovete fare nel 2011 – 2013 e che sono a rischio immobiliare, anche in relazione al fatto che sappiamo che ci sono stati Paesi come la Spagna e come gli Stati Uniti che sono stati messi alla corda appunto perché c'è stata la bolla immobiliare; in Italia non è così, o almeno non è proprio del tutto così, anche se sono state registrate alcune perdite per investimenti, nonostante voi abbiate maturato un reddito del 6,34 per cento lordo, 4 per cento, che non avete distribuito per evitare di pagare le previste ritenute fiscali.

Ricordo inoltre che in materia di investimenti Enpam ho presentato in data quindici luglio 2010 una interrogazione, la 4-03467, a cui non ho avuto risposta e che quindi sollecito.

Riguardo all'esposto che il Presidente ha prima ricordato, vedo che è stato presentato da cinque presidenti di ordini provinciali più un consigliere di amministrazione dell'ente, il professor Salvatore Sciacchitano. Naturalmente noi siamo molto preoccupati, ed è da tempo che svolgiamo attività conoscitiva sulla pericolosità di taluni investimenti e titoli, come *Anthracite* o *Lehman Brothers*, o, come nel vostro caso, con obbligazioni collaterali che hanno prodotto delle minusvalenze nel bilancio, come anche gli investimenti in CDS. Tra l'altro nell'interrogazione mi soffermo anche sui compensi che sono stati distribuiti agli organi dell'ENPAM, i 4,233 milioni nel 2009, 4,81 nel 2008, nonché sulla natura di alcuni investimenti che sono stati fatti e che hanno dei nomi strani come *Washington mutual*, *Ambac* eccetera.

Chi parla quindi si preoccupa della vostra sostenibilità, perché voi gestite il patrimonio di chi è venuto prima di voi, non a caso il vostro fondo si chiama Ippocrate. Senza alcun obiettivo giustizialista noi abbiamo il dovere di fare domande e di avere risposte, di comprendere dove vanno le Casse di previdenza, se ci sono state gestioni poco oculate.

Vi ringrazio pertanto se ci potrete fornire le informazioni che richiediamo e anche se darete il vostro contributo. Intendo infine rilevare che a fronte di alcune mie interrogazioni parlamentari, piuttosto che fornire una risposta, c'è chi va dal capo del Partito a dire che il senatore Lannutti rompe tanto le scatole perché va a fare domande che qua dentro non sono state mai fatte.

ANTONINO LO PRESTI. Signor Presidente, vorrei intervenire sull'ordine dei lavori in quanto ritengo che questa audizione vada sospesa. Dal momento che gli auditi hanno esordito dicendo che avevano perplessità su come affrontare l'audizione stessa, dovremmo sospenderla per consentire intanto alla Commissione di svolgere un approfondimento con riguardo all'esposto che è arrivato, al fine di avere un quadro complessivo della situazione anche alla luce della lettura della relazione della Corte dei conti, e quindi riconvocare i vertici dell'ENPAM sulla base di una più precisa e dettagliata richiesta di chiarimenti in ordine alle questioni che la Commissione intende sollevare.

A mio avviso quindi occorre procedere, Presidente, in questo modo: convocare l'Ufficio di presidenza e in esso stabilire come la Commissione deve procedere all'audizione. La questione è infatti molto complessa per due ordini di motivi, sia in ragione dell'esposto che è arrivato e di cui non conosciamo i contenuti, sia in relazione a quanto riportato nella relazione della Corte dei conti sulla gestione finanziaria dell'Enpam per gli esercizi 2008 – 2009. A mio avviso quindi, Presidente, questa audizione sarebbe assolutamente inutile perché non daremmo la possibilità agli auditi di rispondere compiutamente, risolveremmo tutto nello spazio di qualche minuto e non credo che sia utile per nessuno né formulare domande, né avere risposte di pochi minuti. Mi permetto quindi di sollecitare la Commissione e pongo la questione in questo senso.

PRESIDENTE. Propongo di sentire rapidamente i rappresentanti di ogni gruppo sulla proposta testé formulata dall'onorevole Lo Presti. Comunque è chiaro che per la parte dell'indagine relativa al patrimonio immobiliare potremmo andare tranquillamente avanti, al limite la questione si pone per l'esposto.

Sentiamo comunque l'opinione dei rappresentanti dei gruppi.

CARMEN MOTTA. Signor Presidente, in relazione all'osservazione del collega Lo Presti il mio parere è che questa mattina potremmo terminare l'audizione per la parte strettamente connessa alla materia oggetto dell'indagine che stiamo svolgendo. Chiaramente sarà necessario riconvocare i rappresentanti dell'Enpam per un'altra audizione, facendo presente che non potrà comunque trascorrere un tempo molto lungo, bensì il tutto dovrà essere fatto in tempi ravvicinati. Comunque, se già da stamattina i nostri ospiti potessero essere in grado di dare qualche prima indicazione dell'argomento aggiuntivo che abbiamo alla nostra attenzione, ciò non guasterebbe. Io sono quindi dell'idea che si potrebbe procedere nel modo che ho appena illustrato.

PRESIDENTE. Se non vi sono obiezioni sulla proposta dell'onorevole Motta, propongo di non proseguire ulteriormente nel dibattito sull'ordine dei lavori e di procedere con lo svolgimento del punto all'ordine del giorno della seduta odierna.

Tengo a precisare che l'esposto è arrivato a noi da pochissimo, ma che comunque la notizia era stata già anticipata da alcuni articoli di giornale apparsi la settimana scorsa. Comunque la Commissione ovviamente ha l'onere e il dovere di procedere ad un approfondimento con la tempestività che è stata richiesta.

Propongo quindi di proseguire con le domande vertenti sulle materie oggetto dell'indagine conoscitiva.

ANNA CINZIA BONFRISCO. Grazie Presidente, condivido l'orientamento che è stato espresso per un approfondimento più adeguato di una vicenda che non credo allarmi solo noi, ma ritengo allarmi per primi i vertici dell'ENPAM e che affronteremo con la dovuta precisione e la dovuta serenità.

Io pongo una domanda molto precisa in riferimento alla gestione anche finanziaria. I vostri consulenti, utilizzati per la formazione delle vostre decisioni in ordine a investimenti di natura mobiliare o immobiliare, sono indipendenti dal sistema bancario o sono invece legati a SGR di emanazione bancaria ?

Inoltre, sulla questione del patrimonio immobiliare, state valutando la possibilità di interagire con le iniziative della Cassa depositi e prestiti sull'*housing* sociale, che sono molto vicini alla natura dei vostri interventi ?

PRESIDENTE. Proseguiamo con le domande, poi risponderete puntualmente a tutto.

ANTONINO LO PRESTI. La domanda che voglio formulare è la seguente: nella relazione della Corte dei Conti sulla gestione finanziaria dell'Enpam per gli esercizi 2008 – 2009, nelle conclusioni, si legge testualmente che « con riferimento alla gestione amministrativa va ricordata la vicenda relativa all'adeguamento del modello organizzativo della Fondazione alle disposizioni recate dal decreto legislativo n.231 del 2001 ». In sintesi, la sezione di controllo della Corte manifesta perplessità riguardo al fatto che è stato prima nominato un organismo di vigilanza che ha fatto delle osservazioni e ha dato delle linee guida sul modello organizzativo abbastanza critiche. Questo organismo di vigilanza dopo qualche mese ha rivisto le proprie valutazioni in senso positivo, migliorandole, e successivamente questo organismo di vigilanza è stato soppresso dalla Fondazione. Infine, ricorda la Corte, il consiglio di amministrazione della Fondazione ha istituito un comitato di controllo interno. Chiedo se possono spiegare l'evoluzione di questa vicenda, che la stessa Corte definisce una vicenda veramente singolare.

Questo era uno degli aspetti che non so se si può approfondire oggi, anche se è strettamente connesso alla gestione complessiva amministrativa della Fondazione; quindi io formulo questa domanda, salvi i successivi approfondimenti che la questione potrà avere anche alla luce di tutto quello che viene fuori dall'esposto.

PRESIDENTE. Invito l'ingegner Caccamo a dare risposta ai quesiti posti.

LUIGI ANTONIO CACCAMO, *dirigente del Servizio investimenti immobiliari*. La prima domanda del senatore Lannutti riguarda l'acquisto della Rinascente. Quest'ultima è stata acquistata per 472 milioni, è stata un'operazione di *reverse charge* per quanto riguarda l'IVA, che quindi non è stata pagata.

Perché possiate valutare l'entità della superficie, la Rinascente si compone di due immobili, una superficie è pari a 35.752 metri quadri, l'altra a quasi 14.000 metri quadri. Pertanto se facciamo il rapporto fra il prezzo di acquisto rispetto ai metri quadri, si tratta sicuramente di un prezzo molto interessante rispetto alla zona. Il canone annuo che viene pagato dalla società di gestione, quindi dalla Rinascente S.p.A., è di 22,25 milioni di euro, che rapportato al prezzo di acquisto dell'immobile dà uno *yield* del 4,7 per cento, che è netto, nel senso che la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile sono entrambe a carico del gestore la Rinascente S.p.A., quindi l'ente non ha spese sullo stesso immobile.

È un immobile che è stato comunque recentissimamente completamente ristrutturato, sempre a spese della Rinascente S.p.A. e da poco sono terminate opere che hanno riguardato anche e soprattutto il piano di vendita piano terra e i piani superiori, dove è stato realizzato un bel ristorante panoramico verso le guglie del Duomo e sono stati recentemente spesi 40 milioni di euro, sempre a carico del precedente proprietario che ha venduto alla Fondazione.

La seconda domanda mi sembra che fosse di tema più ampio, riguardava la possibilità di una bolla immobiliare in Italia. Per quello che ci riguarda, in realtà, sia nel 2009 che nel 2010, abbiamo avuto delle sofferenze sugli immobili di proprietà diretta della Fondazione, non sugli immobili recentemente acquistati tramite i fondi immobiliari, quindi abbiamo avuto difficoltà a locare immobili che erano stati acquistati nel passato e questo perché questi immobili oggi sono poco appetiti sia dal mercato *retail* che dal mercato *core* uffici.

Stiamo rimodernando le situazioni più vecchie e desuete e quindi pensiamo con il nuovo anno di portare a reddito questi immobili che si sono sfitti.

Non abbiamo avuto invece difficoltà, anzi abbiamo locato spazi che non avevamo interamente locato negli immobili recentemente acquistati, e questo perché i recenti acquisti tramite il fondo immobiliare Ippocrate hanno soprattutto interessato immobili molto funzionali, molto tecnologici e quindi molto appetiti dal mercato.

L'unico deprezzamento che ha fatto l'esperto indipendente del Fondo, che è colui che appartiene all'albo di Bankitalia e che ogni SGR è tenuto ad avere per la valutazione dei propri immobili, è stato sul valore patrimoniale dei beni che negli ultimi due anni secondo l'esperto indipendente sono scesi del tre per cento, ma in realtà appartengono alla fluttuazione di mercato che non comporta neanche una svalutazione del bene stesso e comunque la SGR ha correttamente appostato anche il deprezzamento del 3 per cento nel conto economico del fondo immobiliare.

PRESIDENTE. Per quanto riguarda i titoli tossici presenti nel patrimonio, la domanda del senatore Lannutti si colloca nel solco di una *moral suasion* che noi abbiamo effettuato con tutte le Casse al fine di invitarle ad una particolare cautela nell'utilizzo di certi strumenti finanziari, visti i risultati a dire poco deludenti degli scorsi anni.

LUIGI ANTONIO CACCAMO, *dirigente del Servizio investimenti immobiliari*. I ti-

toli tossici riguardano il patrimonio mobiliare, settore per il quale non ho l'attribuzione di competenze operative; però se posso fare un parallelismo rispetto all'immobiliare, in realtà avevamo nel nostro portafoglio degli immobili tossici, nel senso che avevamo immobili acquistati negli anni Ottanta, probabilmente a prezzi più alti di mercato e assolutamente inadatti e dare redditività. A partire dal 2004 l'ENPAM ha effettuato due *spin off* immobiliari cedendo questi immobili, senza conseguire peraltro sostanziali minusvalenze, perché per rendere il pacchetto di acquisto più attraente abbiamo messo dentro una o due cose che producevano reddito.

Pertanto oggi il portafoglio immobiliare della Fondazione non presenta particolari criticità. Ovviamente può essere ottimizzato e lo sarà senz'altro anche e soprattutto nella appetibilità del mercato della locazione, ma non ha dei particolari riscontri negativi.

PRESIDENTE. La questione degli investimenti mobiliari verrà approfondita nella prossima occasione, però è un tema su cui ribadiamo la raccomandazione a dedicare una particolare cautela e trasparenza, anche nel senso di comunicare sempre agli iscritti quello che si fa.

LUIGI ANTONIO CACCAMO, *dirigente del Servizio investimenti immobiliari*. Per quanto concerne le domande rivolte dalla senatrice Bonfrisco, per quello che riguarda sempre l'immobiliare noi effettuiamo sempre delle *due diligence* sugli immobili che andiamo ad acquistare, che sono di natura tecnica immobiliare, fiscale, legale e patrimoniale. Tutti i consulenti che noi utilizziamo sono consulenti di mercato, che non appartengono a istituti bancari, sono consulenti indipendenti. Spesso utilizziamo consulenti che sono iscritti all'albo dei consulenti dipendenti di Bankitalia nelle valutazioni soprattutto degli immobili.

La First Atlantic che gestisce il fondo Ippocrate non è di emanazione bancaria, appartiene a un variegato gruppo industriale, al gruppo di Agostini ma non è bancaria.

ANNA CINZIA BONFRISCO. Da chi avete acquistato l'immobile della Rinascente ?

LUIGI ANTONIO CACCAMO, *dirigente del Servizio investimenti immobiliari*. L'immobile della Rinascente è stato acquistato da Prelios, una società partecipata da Deutsche Bank, da Pirelli, investitori associati e per il 4 per cento da Borletti che è il vecchio proprietario di Rinascente.

ANNA CINZIA BONFRISCO. Che ha una sede estera.

LUIGI ANTONIO CACCAMO, *dirigente del Servizio investimenti immobiliari*. Prelios è italiana, Borletti credo sia presente nella società come persona fisica.

PRESIDENTE. Relativamente al *social housing* ?

LUIGI ANTONIO CACCAMO, *dirigente del Servizio investimenti immobiliari*. Per quanto riguarda il *social housing*, abbiamo acquistato quote da 200 milioni di euro.

PRESIDENTE. Prego quindi di fornire una risposta alle domande dell'onorevole Lo Presti, che riguardavano la vigilanza.

ALBERTO VOLPONI, *Direttore generale dell'ENPAM*. Hanno sorpreso anche noi quelle considerazioni che fa la Corte dei Conti a proposito del comitato di controllo interno. Benché non eravamo tenuti a istituire un comitato di controllo interno, per ragioni che riteniamo giuste, legate all'esigenza di una trasparenza nei controlli, a suo tempo istituimmo questo comitato.

La scelta per quanto riguarda i componenti cadde in particolare su due figure, credo anche note, il consigliere di Stato Frascione e il presidente della sezione dell'Aquila della Corte dei conti, il consigliere Di Fortunato.

Una prima relazione da parte di questo Comitato evidenziava delle criticità per i nostri investimenti mobiliari e immobiliari; in effetti in una successiva ma anche rapida verifica, queste criticità furono completamente superate per cui il comitato di controllo diede l'*ok* definitivo all'attività che svolgevamo nei due settori di investimenti e di questo anche la Corte dei conti prende atto.

In effetti però quell'episodio segnò all'interno del Comitato una frattura fra il presidente Frascione e il consigliere Di Fortunato.

In pratica ci trovammo in serie difficoltà, come potete ben immaginare, anche per il peso dei personaggi e per quello che rappresentavano. Nel frattempo il consigliere Di Fortunato è deceduto. Avemmo quindi un attimo di ripensamento e evidenziammo anche, debbo dire onestamente, come quel modello di fatto pubblicistico fosse non proprio calzante per la nostra realtà e dopo una fase di riflessione abbiamo deciso però di riprendere il sistema di controllo attraverso appunto un nuovo Comitato con una finalità e con mezzi anche diversi. Però la linea è rimasta sostanzialmente quella di avere dei controlli esterni anche importanti; e il presidente attuale di questo Comitato è il consigliere Buscema che è il presidente della sezione della Corte dei conti a Venezia. Quando lo abbiamo scelto era a Roma e nel frattempo è stato nominato in Veneto.

Noi vorremmo insistere su questa linea, nel senso cioè di avere all'interno anche un sistema di controllo che fa tutte le verifiche necessarie sulla nostra attività, non solo sulle procedure, ma anche proprio entrando nel merito. Probabilmente la Corte dei conti in quel caso non ha completamente né poteva onestamente cogliere tutta la vicenda nella complessità con cui si è svolta e si è espressa nel modo che abbiamo letto.

ANTONINO LO PRESTI. La relazione della Corte dei conti si conclude proprio così, quindi è una cosa abbastanza singolare, anche perché nella parte iniziale delle conclusioni la Corte dei conti fa un riferimento abbastanza puntuale sulle svalutazioni che avete fatto dei vostri investimenti per compensare le perdite di 548 milioni.

La relazione della Corte dei conti dice che la Fondazione ha chiuso con un utile di esercizio di 676 milioni di euro, in calo di oltre un quarto rispetto all'anno precedente. Il peggioramento del risultato finale è stato in larga misura determinato dalle rilevanti rettifiche di valore che è stato necessario apportare alle attività finanziarie, quindi svalutazioni.

ALBERTO VOLPONI, *Direttore generale dell'ENPAM*. Noi abbiamo un fondo di riserva per ragioni prudenziali, in bilancio, di 400 milioni. Questo fondo di riserva istituito allora si è ridotto il primo anno a 320 milioni e oggi, nel bilancio che portiamo a consuntivo 2010 e che stiamo portando in deliberazione, il fondo si è ulteriormente ridotto e ci siamo attestati sui 280-290 milioni. È un fondo di riserva che noi, grazie ai recuperi che stiamo facendo attraverso la ristrutturazione dei famosi Cdo, stiamo recuperando e questo è il *trend* positivo che ci rende tranquilli e sereni.

Non abbiamo l'esposto, ripeto, non so se la Commissione ce lo può fornire.

PRESIDENTE. Noi lo abbiamo agli atti, ve lo forniamo perché è giusto che anche voi ne abbiate cognizione.

ALBERTO VOLPONI, *Direttore generale dell'ENPAM*. Noi vi ringraziamo e, se il Vicepresidente Oliveti consente, vorremmo lasciarvi invece la relazione della società SRI che fa il punto sugli investimenti da cui nasce l'esposto.

OLIVETI ALBERTO, *Vicepresidente vicario dell'ENPAM*. Io mi limito soltanto a leggere, se mi permettete, la conclusione dell'analisi del patrimonio mobiliare fatto dalla SRI, che immagino possa essere il nucleo portante dell'esposto: « si ribadisce dunque quanto già evidenziato nel primo rapporto; si sono definitivamente accertate

perdite del patrimonio mobiliare dell'Ente dovute alla gestione finanziaria interna ed esterna pari a 400 milioni di euro » (preciso che attualmente sono 280, quindi il definitivamente è opinabile) « e, potenziali, fino a circa 800 milioni di euro » (cioè vuole intendere che se alla scadenza del 2018 si perdesse tutto, si arriverebbe a 800 milioni di euro, mentre ribadisco che attualmente sono 280). Le conclusioni proseguono dicendo che « inoltre, considerando i mancati guadagni che si sarebbero potuti ottenere con una semplice gestione in assenza di rischio (semplice conto corrente bancario) si deve segnalare un'ulteriore perdita di mancati introiti da interessi acquisibili la cui entità si aggira intorno ai 350-400 milioni di euro ».

Cioè il miliardo denunciato alla stampa sono in realtà 400 milioni, considerati peraltro come perdita definitiva e che invece sono in corso di ristrutturazione, tanto è vero che attualmente sono 280. Potenzialmente, a proiezione a scadenza dei Cdo sono 800, ma questo è un dato che va verificato, mentre attualmente sono 280.

Questo è il miliardo di cui si parla; peraltro tutti sappiamo che la diversificazione è la linea tracciante di qualsiasi tipo di investimento oculato.

ANTONINO LO PRESTI. A me non preoccupano assolutamente gli incidenti di percorso che possono verificarsi nella gestione di un patrimonio rilevante, può capitare. Non mi preoccupa questo perché evidentemente, ripeto, sta nelle cose che si corra il rischio quando si investono i soldi, su questo non c'è dubbio. Però a me preoccupa la relazione della Corte dei conti che evidentemente concatena una serie di vicende di carattere di gestione amministrativa per arrivare poi alla conclusione preoccupante sulla instabilità del sistema che potrebbe emergere nel prossimo bilancio tecnico. È di questo che dovremmo cominciare a parlare.

Le cifre di 400 milioni rientrano nelle questioni evidentemente di gestione, ma è la sostenibilità del sistema che è preoccupante. Noi non ce ne siamo ancora occupati, ma la Corte dei conti già anticipa che ci sono rischi non indifferenti che si maturerebbero entro il 2023 e addirittura provocherebbero un rischio *default* nel 2040; siamo quindi ben al di sotto dei trent'anni.

Di questo quindi dovremmo preoccuparci e su questo io chiedo che si sviluppi un dibattito.

PRESIDENTE. Prego onorevole Motta.

CARMEN MOTTA. Presidente, vorrei ritornare nell'argomento dell'indagine conoscitiva e chiedere ai nostri ospiti a quanto ammonta la consistenza del patrimonio immobiliare nel senso di numero di immobili posseduti, quali sono e quanti sono quelli che si intende dismettere, quanto si ritiene di poter raccogliere in termini di risorse da questa dismissione e se questa eventuale dismissione, congiuntamente ad una riconversione con l'acquisto di immobili di pregio, sia finalizzata a sostenere la sostenibilità nel lungo periodo del sistema.

PRESIDENTE. A questa puntuale domanda se vuole può rispondere l'ingegner Caccamo.

LUIGI ANTONIO CACCAMO, *dirigente del Servizio investimenti immobiliari*. Relativamente al dato del numero di immobili posseduti dalla Fondazione, come ho detto nel mio intervento iniziale il patrimonio dell'ENPAM si compone di più contenitori societari.

Il patrimonio diretto che ha circa cento cespiti immobiliari – lo prenda con beneficio di inventario poi glielo preciserò non appena trovo il dato esatto – sono in parte residenziale, circa un 40 per cento, un 45 per cento sono uffici e il resto sono in parte hotel, in parte *retail*; c'è quindi una diversificazione abbastanza accentuata.

Il patrimonio di Ippocrate invece si compone di venti cespiti immobiliari, sono tutti uffici, tranne tre cespiti che sono destinati a logistica; mentre il patrimonio

dell'ENPAM Real Estate è un patrimonio che si compone quasi esclusivamente di alberghi.

CARMEN MOTTA. Quando lei parla di alberghi, grosso modo quanti sono?

LUIGI ANTONIO CACCAMO, *dirigente del Servizio investimenti immobiliari*. Circa 12 o 13 alberghi.

Questo per quanto riguarda la composizione. Per quanto riguarda le vendite invece l'ENPAM ha delle delibere di indirizzo circa la vendita del residenziale di Roma, che si compone di circa 4.500 alloggi. Su questo residenziale di Roma la Fondazione ha già svolto e ha tuttora in corso diversi incontri con le organizzazioni sindacali, che sono Sunia, Sicet, Unione inquilini, quasi tutte quelle accreditate dal sistema e firmatarie degli accordi comunali e territoriali.

Secondo questo piano l'ente ha *motu proprio* deciso di vendere i propri immobili agli inquilini, chiedendo loro – per il tramite delle organizzazioni sindacali – che acquistino l'intero edificio. Quindi l'ente non farebbe il frazionamento, ma sarebbero gli inquilini che costituitisi in cooperativa o altro soggetto giuridicamente valido da loro scelto, si presentano alla Fondazione e propongono l'acquisto dell'immobile.

A quali valori? Si è concordato che fosse l'Agenzia del territorio a stabilire quali fossero i valori del bene libero e nelle attuali condizioni di uso, ovvero locato agli inquilini. Questa attività da parte dell'Agenzia del territorio è stata svolta, e ha consegnato le proprie risultanze alla Fondazione. Secondo le stime dell'Agenzia del territorio il valore complessivo degli immobili in vendita nelle attuali condizioni d'uso, quindi scontati del 30 per cento rispetto al valore di mercato, è pari a circa un miliardo e 200 milioni e sulla base di questi valori la Fondazione ha attivato, come dicevo poc'anzi, le proprie intese con le organizzazioni sindacali.

In questo momento siamo quasi in dirittura di arrivo nella definizione sia dei benefici che diamo agli inquilini che acquistano, sia delle tutele che invece diamo agli inquilini che non potranno o non vorranno acquistare. A tal proposito è stata istituita una commissione paritetica fra noi e le organizzazioni sindacali che ha come precipuo scopo quello di arrivare a un documento condiviso che fissi tutti i termini della questione, e il cui lavoro è praticamente ormai svolto e condiviso per l'80 per cento.

Si presume quindi, così come abbiamo anche rappresentato nel piano triennale che abbiamo consegnato ai ministeri controllanti, di sviluppare per quest'anno degli esperimenti di vendita che servono più che altro a testare il sistema nelle modalità che verranno definite con le organizzazioni sindacali. Invece il piano di vendita vero e proprie dovrebbero svolgersi nel 2012 – 2013 e seguenti, perché un numero così consistente di immobili tra l'altro ha bisogno di un po' di tempo per essere completamente svolto.

CARMEN MOTTA. E l'ammontare di questo patrimonio di un miliardo e 200 milioni a cosa è destinato?

LUIGI ANTONIO CACCAMO, *dirigente del Servizio investimenti immobiliari*. L'ammontare di questo patrimonio, secondo il piano triennale, è interamente destinato all'acquisto di quote di fondi immobiliari che potranno – non è da escludere – anche svilupparsi nell'acquisto di ulteriore *social housing* o altro. Per il momento non sono destinate se non all'acquisto di quote immobiliari senza specificazioni ulteriori.

PRESIDENTE. Anche in tale ambito e nelle relative modalità operative vi chiediamo la massima trasparenza, essendo peraltro quello della tutela degli inquilini un tema particolarmente sentito.

LUIGI ANTONIO CACCAMO, *dirigente del Servizio investimenti immobiliari*. Sono le modalità che stiamo definendo con i sindacati e per le quali già abbiamo avuto adesioni corpose da parte degli inquilini;

ci risulta che il 70 per cento degli edifici ha già la cooperativa formata che racchiude più della maggioranza degli inquilini.

GIULIO SANTAGATA. Premetto che non è compito di questa Commissione entrare nel merito delle scelte di investimento dei vari soggetti, però francamente mi sfugge la *ratio* di un'operazione che vede dismettere il patrimonio immobiliare posseduto per reinvestirlo in quote di SGR immobiliari, di fondi chiusi mobiliari, e mi chiedo perché non abbiate direttamente trasferito il patrimonio che detenete a un fondo immobiliare.

Ovviamente siete liberi di farlo, ma segnalo che la cosa mi sembra abbastanza strana. Altri enti si sono imbarcati della dismissione del loro patrimonio immobiliare come scelta strategica di cambiamento della natura del loro patrimonio a favore del mobiliare. Mi sembra di capire che questa non è la vostra scelta, cioè voi rimanete grosso modo per un terzo nell'immobiliare e due terzi nel mobiliare. La mia domanda è quindi se, a fronte di questa operazione di dismissione, non sentite l'esigenza di modificare complessivamente il rapporto fra mobiliare e immobiliare nel vostro patrimonio.

OLIVETI ALBERTO, *Vicepresidente vicario dell'ENPAM*. Il rapporto tra mobiliare e immobiliare rientra nella più ampia ridefinizione del modello di *asset allocation* strategica. Una scelta che abbiamo fatto ultimamente è quella di subordinare l'investimento patrimoniale alle dinamiche previdenziali, quindi andare ad analizzare le problematiche previdenziali prossime venture che sono state anche espresse dalla Corte dei conti e ad esse adattare la logica dell'investimento patrimoniale, tenendo conto che però abbiamo già un patrimonio investito nelle sue diverse modalità.

Ci siamo dati un modello operativo di *governance* di sistema per poter correttamente ridefinire l'*asset allocation* calibrata sulle passività previdenziali alle quali collegare le attività patrimoniali. Nell'ambito delle attività patrimoniali, dovremo ridefinire un *asset allocation* strategico che sia funzionale a questa esigenza, e nel fare questo passaggio ci siamo recentemente dotati di uno strumento di consulenza con un lavoro tecnico scientifico presentato sabato scorso dall'*international advisor* Mario Monti della *Goldman Sachs*, che ha portato una *preview* sulle *best practices* internazionali per favorire la costituzione di un modello di gestione che preveda un controllo dei rischi separato.

Da questo punto di vista noi ridefiniamo i modelli di investimento patrimoniale anche nella logica dei veicoli funzionalmente efficienti e quindi il passaggio dalla gestione diretta alla gestione per fondi immobiliari, ma anche nell'ambito delle aree riteniamo che l'abitativo non abbia una prospettiva di redditività funzionale e coerente con il nostro obiettivo che è di pagare pensioni. Cerchiamo quindi una dismissione corretta di questo abitativo che sia rispettoso però delle esigenze dei vari portatori di legittimi interessi.

Dal punto di vista dell'investimento abbiamo la possibilità di investire in fondi immobiliari che però tenderanno a privilegiare il commerciale, tenendo presente anche che ci proponiamo un'area di investimento nell'immobiliare che abbia una funzione sociale e tecnico-professionale e quindi vorremmo investire anche nel nostro mondo lavorativo, nel mondo dei medici e degli odontoiatri, in maniera che questo possa attivare il lavoro, il reddito, i fatturati e quindi anche i contributi, sempre nel rispetto dell'esigenza di dare una redditività immediata.

Da questo punto di vista quindi vorremmo lasciare l'abitativo che non è efficiente per la nostra *mission*, e intendiamo dotarci di veicoli societari che ci permettano di avere più finanziamenti per pagare pensioni. Quindi nel momento in cui andiamo ad effettuare una operazione di dismissione, valutiamo l'ipotesi di entrare nei fondi, sempre su area commerciale e non più su area abitativa e possibilmente anche su area professionale. La logica è questa, subordinandola però alla ridefini-

zione di una nuova *governance* di sistema che preveda l'*asset allocation* strategica definita dal consiglio d'amministrazione.

LUIGI ANTONIO CACCAMO, *dirigente del Servizio investimenti immobiliari*. Se posso integrare, volevo soltanto sottolineare che gli immobili che saranno oggetto di ipotesi di dismissione sono quasi tutti stati realizzati prima del 1970, quindi sono tutti immobili con oltre quarant'anni di locazione, vetusti, che noi consideriamo ormai arrivati a maturità dal punto di vista reddituale. Inoltre la forte spinta che viene da parte degli inquilini ad acquistare questi immobili va nella direzione della volontà della Fondazione espressa dal Presidente.

PRESIDENTE. L'onorevole Santagata diceva correttamente che noi non entriamo nel merito, né abbiamo il compito di giudicare la tipologia di investimento che voi decidete di effettuare, ma certamente abbiamo il compito di vigilare che ci sia trasparenza e convenienza per l'Ente e gli iscritti.

Quello che quindi chiediamo è di tenere tempestivamente informati gli iscritti e di avere un sistema e un modello chiaro e trasparente. Come abbiamo visto anche prima con la Rinascente, sentir parlare di 472 milioni di euro per l'acquisto di un immobile rappresenta un sobbalzo iniziale, poi approfondendo l'analisi con la valutazione dei metri quadrati, l'ubicazione, il canone di locazione ci si può rendere quanto meno consapevoli delle ragioni che possono giustificare un investimento di quel tipo. Ribadisco che la trasparenza è comunque un criterio che deve guidare sempre.

GIULIO SANTAGATA. Molto rapidamente presidente, volevo sottolineare che quando sento i vertici di un ente di previdenza dichiarare che il valore del patrimonio è direttamente legato a pagare le pensioni mi allerto. Compito fondamentale di questa Commissione è valutare se nel lungo periodo questi enti hanno una loro sostenibilità e la sostenibilità secondo me non è data dal patrimonio, il quale riveste una funzione di garanzia di altro tipo, tanto è vero che abbiamo la legge che dice che il patrimonio deve essere almeno cinque annualità di pensione.

Mi interesserebbe, ma lo faremo un'altra volta, cominciare a discutere con voi di che cosa sta succedendo nell'ambito della professione medica anche dopo l'introduzione del numero chiuso. Per quanto siate bravi a gestire il vostro patrimonio, e non lo metto in dubbio, non è con il patrimonio che si pagano le pensioni, questo volevo sottolineare.

PRESIDENTE. Il concetto è evidente e comunque è importante sottolinearlo.

Ringrazio i nostri ospiti per l'odierna partecipazione e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 9,45.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE,
CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI
ED ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE
AD INTERIM
DELLA CAMERA DEI DEPUTATI

DOTT. GUIDO LETTA

Licenziato per la stampa
il 18 novembre 2011.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

€ 1,00

Stampato su carta riciclata ecologica

16STC0015710