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

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

6.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 14 SETTEMBRE 2011

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **GIORGIO JANNONE**

INDICE

PAG.

Sulla pubblicità dei lavori:

Jannone Giorgio, *Presidente* 3

INDAGINE CONOSCITIVA SULLA CONSISTENZA, GESTIONE E DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PREVIDENZIALI PUBBLICI E PRIVATI.

Audizione del Presidente e del Direttore generale della Cassa Nazionale di previdenza e assistenza a favore dei ragionieri e periti commerciali (CNPR), dottor Paolo Saltarelli e dottor Alberto Piazza:

Jannone Giorgio, *Presidente* 3, 4, 6, 8

Cazzola Giuliano (PdL) 7

Lannutti Elio (IdV) 4

Motta Carmen (PD) 6

Saltarelli Paolo, *Presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza a favore dei ragionieri e periti commerciali* 3, 5, 6, 7

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIORGIO JANNONE

La seduta comincia alle 9,35.

(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 Cassa Nazionale di previdenza e assistenza a favore dei ragionieri e periti commerciali (CNPR), dottor Paolo Saltarelli e dottor Alberto Piazza.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Presidente e del Direttore generale della Cassa Nazionale di previdenza e assistenza a favore dei ragionieri e periti commerciali (CNPR), dottor Paolo Saltarelli e dottor Alberto Piazza, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla consistenza, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati.

Do la parola al Presidente della Cassa Nazionale di previdenza e assistenza a favore dei ragionieri e periti commerciali, dottor Paolo Saltarelli.

PAOLO SALTARELLI, *Presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza a favore dei ragionieri e periti commerciali*. Grazie Presidente. Un aggiornamento che intendo fornirvi in tema di dismissione del patrimonio immobiliare dell'ente è che quattro mesi fa abbiamo indetto una gara ad evidenza pubblica per la selezione di una SGR (società di gestione del risparmio) a cui apportare il fondo immobiliare. C'è stata una discreta partecipazione delle migliori SGR presenti sul mercato, i lavori della commissione giudicatrice si sono conclusi l'altro giorno e posso anticiparvi che è risultata vincitrice la SGR di BNP Paribas. Adesso inizia la fase relativa all'apporto a questo fondo immobiliare che è stato il veicolo prescelto per ottimizzare e rendere quanto più efficiente l'operazione di dismissione dell'intero patrimonio residenziale che – come ho già detto in una precedente audizione – sconta un elevato numero di unità immobiliari: si tratta di 1.600 unità immobiliari in tutta Italia e circa 1.000 sulla piazza di Roma. È un patrimonio immobiliare che ha un grande valore, sulla base di perizie di esperti indipendenti, rispetto ai valori di iscrizione in bilancio: è infatti iscritto in bilancio per 172 milioni mentre l'ultima valutazione dell'esperto indipendente, nello stato di occupato così come si trova, indica una cifra pari a 520 milioni.

È un patrimonio che, purtroppo, sconta tutti i problemi tipici dei patrimoni residenziali molto frazionati. Esso ha un rendimento estremamente modesto: parliamo di circa 10 milioni di euro lordi l'anno che, al netto dei costi e delle imposte, diventa prossimo allo zero. L'idea quindi è quella di dismetterlo, portando avanti questa operazione col conferimento al fondo immobiliare, e di riallocare le risorse che arriveranno dal disinvestimento in gran parte ancora nel mercato immobiliare perché, in ogni caso, la nostra Cassa rimane

molto innamorata del mattone. Siamo infatti una delle Casse con un rapporto del patrimonio immobiliare sul patrimonio complessivo vicino al 50 per cento; elemento, questo, che, con tutte le tempeste di borsa che ci sono state e che ci sono ancora in questi giorni, sta salvaguardando il patrimonio degli iscritti.

Abbiamo altro patrimonio immobiliare non residenziale, su cui stimiamo di avere ulteriori plusvalenze, che sono valutate nell'ordine di 100-150 milioni; su questo patrimonio stiamo studiando operazioni di valorizzazione, anche alla luce dei recenti piani casa che sono stati varati all'interno delle regioni, per cercare di valorizzare al meglio gli immobili, sia per un'ipotesi di dismissione sia per un'ipotesi di ricollocamento sul mercato delle locazioni.

Per quanto riguarda il progetto di vendita del patrimonio immobiliare posso riferire qualche notizia sul contenuto dell'offerta che è risultata vincitrice. Abbiamo posto una commissione a base d'asta dello 0,70 per cento; è stata aggiudicata con lo 0,30 per cento di commissioni di gestione; chi ha vinto non ha richiesto commissioni di incentivo e le commissioni della banca depositaria sono dello 0,024 per cento, rispetto a una base d'asta dello 0,03 per cento.

Come dicevo, il patrimonio è costituito da 38 immobili e da 1677 unità immobiliari: 1060 nel Lazio, 617 nel resto d'Italia. Nella progettualità richiesta nel bando di gara, abbiamo anche chiesto a tutte le SGR che dovevano presentare offerta di proporre dei *package* di mutui da riservare ai nostri inquilini con caratteristiche evidentemente molto convenienti rispetto al mercato. L'offerta risultata vincente riguarda degli *standard* a tasso fisso e rata variabile da cinque a quarant'anni e a tasso fisso e rata variabile con durata dai venti ai trenta anni; inoltre, lo *spread* sul tasso fisso è dell'1 per cento sull'EURIRS *(Euro Interest Rate Swap)* per una durata di cinque-dieci anni, dell'1,10 per cento per una durata di quindici-venti anni, e dell'1,20 per durate oltre i venti anni. L'EURIRS a vent'anni ieri valeva circa il 2,90 per cento, quindi parliamo di mutuo a tasso fisso su una durata di venti anni, con un costo per l'inquilino del 4,10 per cento: credo che sia un costo decisamente molto contenuto in questo periodo.

Abbiamo chiesto, nella progettualità, anche di ottimizzare i costi per i passaggi di proprietà ed è stata fatta una convenzione con il collegio notarile di Roma per quanto riguarda la riduzione delle spese per i notai.

Esperita la gara, adesso si apre il *team* di progetto per arrivare a fare l'apporto. Noi contiamo di farne una parte entro la fine dell'anno e il resto nel corso del 2012, anche perché, trattandosi di un patrimonio immobiliare, dobbiamo fare tutte le verifiche catastali che sono obbligatorie per legge in sede di apporto.

Per quanto riguarda la gestione del *property*, ricordo che noi avevamo una società, la Previra Immobiliare, che è stata posta in liquidazione perché giudicata non più economica dal punto di vista della gestione. È stata quindi decisa una gestione all'esterno e – attraverso un bando di gara europeo – la stessa è stata affidata recentemente a una società che si chiama EFM, con una riduzione sul prezzo a base d'asta di circa il 48 per cento.

PRESIDENTE. La ringrazio. Do ora la parola ai colleghi che intendono intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

ELIO LANNUTTI. Ringrazio anche io il presidente Saltarelli per le informazioni che ci ha fornito.

Una ingente parte del vostro patrimonio immobiliare verrà messo in vendita; una banca importante come BNP Paribas si è aggiudicata la dismissione. Le commissioni sembrerebbero concorrenziali e i mutui, per quanto riguarda gli *spread*, interessanti, con tassi fissi attorno al 4,30 o al massimo 4,40. Bisogna però verificare oggi lo *spread* che ieri quotava attorno al 2,90 per cento, in quanto questi valori sono soggetti alle fluttuazioni di mercato e sicuramente aumenteranno. Analogamente bisognerà vedere come si comporterà la Banca centrale europea, se aumenterà i

tassi di interesse oppure se, come richiesto per calmierare queste turbolenze dei mercati, vi sarà addirittura un abbattimento del costo del denaro. Non è escluso che dall'1,50 per cento si possano fare delle riduzioni nella prossima riunione del *board*.

Vorrei chiedere al dottor Saltarelli notizie più puntuali sulla messa in liquidazione della società Previra. Vorrei in particolare sapere per quali ragioni una società che, almeno in passato, aveva operato bene sia stata messa in liquidazione.

In secondo luogo, a noi risultano alcuni disagi da parte dei vostri inquilini, che poi spesso sono i vostri iscritti, anche in relazione a certe difficoltà nell'acquistare l'appartamento dove abitano. In relazione a ciò, vorrei chiedere se le valutazioni sullo stato del vostro patrimonio immobiliare sono del tutto definite o, eventualmente, a che punto sono.

PAOLO SALTARELLI, *Presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza a favore dei ragionieri e periti commerciali*. Grazie, senatore Lannutti, per le domande. Comincio dalla domanda che riguarda Previra Immobiliare. Noi abbiamo due società, Previra Immobiliare e Previra Sim (società di intermediazione mobiliare), che sono state costituite nel 2000 sulla base di un progetto che nasceva dall'idea di esternalizzare alcune attività non tipiche di un ente previdenziale al fine di focalizzare l'attività dell'ente stesso sulla gestione della previdenza.

La Previra Immobiliare, quindi, nasceva con l'intento di dedicarsi alla gestione amministrativa e manutentiva degli immobili. Non possiede immobili, al di fuori di quello che è l'immobile adibito a propria sede sociale, ma gestiva il patrimonio immobiliare della Cassa. Previra Sim, invece, è una società di intermediazione mobiliare, non è in liquidazione e svolge l'attività di *advisoring* sugli investimenti mobiliari della Cassa.

La decisione è nata subito dopo il rinnovo di questo consiglio d'amministrazione. Noi siamo in carica da due anni e, nell'ambito del programma elettorale di questa nuova consiliatura, era previsto di efficientare al meglio la gestione delle due controllate. Ci siamo resi conto che il mercato esterno pagava dei prezzi, per quanto riguarda la gestione del *property* e del *facility management*, che erano diversi da quelli della struttura interna; da qui – nell'ottica di un contenimento dei costi – è nata la decisione della chiusura della società attraverso la sua messa in liquidazione, purtroppo anche con licenziamento del personale dipendente. Parte del personale è stato riassorbito all'interno della Cassa nei limiti del possibile; gli altri, purtroppo, per cessazione dell'attività sono stati messi in mobilità e poi definitivamente licenziati.

La ragione della messa in liquidazione è quindi squisitamente economica. Da questo punto di vista, le gare – e da ultimo la gara pubblica appena realizzata – ci hanno dato pienamente ragione: il costo che sosteniamo adesso è notevolmente inferiore al costo che sostenevamo prima.

Quanto alla seconda questione, devo dire che talune situazioni di disagio degli inquilini, anche nostri iscritti, ci sono state più volte rappresentate. Noi crediamo che attraverso alcune delle proposte formulate dal soggetto vincitore – che nel corso del progetto di dismissione analizzeremo meglio e più organicamente – si potrà venire incontro alle legittime aspettative di chi vive negli appartamenti e che, evidentemente, vuole diventare proprietario della casa.

Non siamo, invece, disposti a regalare i nostri immobili; quindi, come abbiamo detto, faremo un'operazione trasparente e a prezzi di mercato, sapendo che il mercato, per gli immobili occupati, paga uno sconto sulle valutazioni al libero. Lo faremo per i nostri iscritti, che sono i primi a dover essere maggiormente tutelati da questo punto di vista, perché i soldi che deriveranno dalla dismissione del patrimonio immobiliare serviranno anche per garantire la sostenibilità di lungo periodo.

Per quanto riguarda i mutui, è assolutamente vero che oggi l'EURIRS è al 2,90 e ci auguriamo che possa ridursi con un intervento della BCE. Se dovessi comprare

una casa, con un tasso fisso al 4,10 per cento e un mutuo a vent'anni, sicuramente mi indebiterei. Credo che se la BCE riesce a ridurre il tasso ne beneficeremo tutti. Ciò potrà favorire, per quanto riguarda la Cassa, il successo dell'operazione, che dipende molto anche dalla capacità di erogazione del credito da parte non della SGR – perché essa non è banca – ma da parte degli istituti con cui si faranno le convenzioni bancarie per offrire le migliori condizioni ai nostri inquilini. Cercheremo, e questo è quello che diremo alla SGR, di tutelare le fasce più deboli perché, evidentemente, anche nel nostro inquilinato ci sono persone che non sono più giovani, così come invece ci sono persone molto giovani che hanno problemi di precarietà nei rapporti di lavoro. Cercheremo di venire incontro, nei limiti dell'umano e del possibile, sia alle legittime aspettative di chi vuole comprare sia alle esigenze di chi, invece, non è in grado di poter comprare l'alloggio dove abita.

PRESIDENTE. Il tema della casa è sempre molto delicato, in quanto spesso ci si trova a dover coniugare le giuste ragioni di bilancio con altrettanto legittime esigenze di carattere sociale. Alcuni istituti hanno presentato una sorta di protocollo che sancisce regole precise e oggettive per tutti, in modo tale che non ci siano discrasie e che sia anche più facile giudicare come è stato fatto il lavoro; questo sia a tutela delle entrate che devono essere giustamente garantite, sia a tutela delle famiglie che spesso non vivono condizioni facili né per pagare l'affitto né, a maggior ragione, per comprare gli immobili. Auspichiamo anche per voi un indirizzo in tal senso.

CARMEN MOTTA. Presidente Saltarelli, le rivolgo ancora una domanda su questo punto, considerato che siamo in una situazione economico-finanziaria del Paese, anche dal punto di vista sociale, estremamente preoccupante.

Comprendo le motivazioni che vi hanno portato a compiere un percorso di dismissione del vostro patrimonio immobiliare e ne apprezzo – sulla base di quanto lei ha esposto – le scelte di trasparenza. Vorrei avere però delle ulteriori precisazioni sulle forme di tutela che intendete intraprendere per coloro che non sono nella condizione di potere acquistare in quanto, siccome la vostra dismissione praticamente è totale, ritengo che bisognerebbe prevedere delle misure più concrete rispetto a ciò che lei ha detto.

Voi pensate di poter dare a queste persone la possibilità di affittare – non so dove, non so come – da qualche altra parte? Pensate di poter dare il tempo per affrontare questa situazione, non so bene con quali misure? Insomma, su questo punto ho trovato un po' di genericità. Glielo chiedo, presidente, non perché le Casse siano tenute a fare beneficenza, ma in virtù del fatto che quando le Casse in tempi passati – e chiunque amministrasse a quei tempi, in regime pubblico o privato, non ha importanza, sono situazioni concluse -hanno fatto determinati investimenti di tipo immobiliare, lo hanno fatto creando delle aspettative che nel tempo si sono poi modificate. Teniamo, però, conto della situazione che attualmente abbiamo nel Paese. Le chiederei, quindi, di essere un po' più preciso su questo punto. Grazie.

PAOLO SALTARELLI, *Presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza a favore dei ragionieri e periti commerciali*. Sono stato volutamente generico, non per eludere evidentemente i termini della risposta, ma perché oggi, in concreto, non avendo aperto ancora il *team* di lavoro con la SGR e quindi definito nei particolari le offerte per le categorie deboli, non ho una risposta precisa. Quello che posso dirle è quello che ci hanno già scritto nell'offerta, quindi sicuramente è un inizio di un rapporto, perché sarà la SGR ad occuparsi del processo di vendita. Per esempio, ci dicono che per le ipotesi di non acquisto concederanno la facoltà di acquisto del diritto di usufrutto o del diritto di abitazione, che saranno evidentemente scontate rispetto al prezzo normale, e la possibilità offerta al conduttore che la proprietà

possa essere anche acquistata dai parenti (stabiliremo poi entro quale grado) con sconto.

Non so dirle se siamo particolarmente fortunati o meno, ma per adesso le casistiche di gravissima necessità si contano sulla punta delle dita. Siamo già intervenuti da tempo per quanto riguarda i problemi di carattere locativo nei confronti di persone disabili, di persone anziane che hanno perso il reddito oppure hanno perso il coniuge che era l'unica fonte di reddito, mettendo a loro disposizione unità immobiliari magari più piccole, laddove c'era disponibilità, con una riduzione del canone di locazione. Questo l'abbiamo già fatto ed è un *must* della nostra Cassa di previdenza perché, senza che nessuno ce lo chiedesse, siamo già intervenuti. Sul piano della tutela della disabilità devo dirle peraltro che sono papà di un bambino di dodici anni tetraplegico e ho maturato, quindi, delle sensibilità particolari. Le assicuro quindi anche nelle successive fasi la nostra massima attenzione a contemperare le esigenze finanziarie con quelle di carattere sociale con particolare riferimento alle categorie di inquilini più deboli.

Onestamente, le ripeto, fino ad ora le casistiche che ci sono state presentate relative a situazioni di estrema o grave necessità sono veramente poche. Probabilmente si acuiranno nella fase di vendita. Comunque, la SGR che è risultata assegnataria della gara è una fra le prime in Italia, quindi ci dà grande affidabilità e, soprattutto, assicura serietà nella conduzione dell'operazione.

GIULIANO CAZZOLA. Ringrazio il presidente Saltarelli. Vorrei approfondire un aspetto. Il patrimonio immobiliare è un investimento importante, soprattutto per garantire la sostenibilità delle Casse e i trattamenti degli iscritti nel futuro. Sappiamo benissimo che nelle Casse dei liberi professionisti il patrimonio è assolutamente determinante nella valutazione delle prospettive attuariali delle Casse.

Mi pare di avere capito che nella dismissione ci sia l'obiettivo di trovare delle risorse anche per riqualificare il patrimonio immobiliare. I notai, ad esempio hanno realizzato una grossa operazione di riduzione del loro patrimonio immobiliare con una parallela riqualificazione del patrimonio stesso. Oggi, dunque, il patrimonio immobiliare rappresenta una parte inferiore del complesso del patrimonio, però la redditività è aumentata.

Non è facile trovare una forma di reddito migliore del patrimonio immobiliare e soprattutto trovare un modo perché lo stesso renda di più. Vorrei capire quali sono le intenzioni della Cassa su questo punto.

PAOLO SALTARELLI, *Presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza a favore dei ragionieri e periti commerciali*. Grazie, onorevole Cazzola. Su questo punto conto di essere molto preciso. Come dicevo, l'operazione di dismissione nasce proprio per garantire una migliore efficienza al nostro conto economico, in quanto il ricavato che oggi abbiamo dalla gestione del patrimonio residenziale è estremamente modesto.

Il ricavato che deriverà da questa ingente operazione – immaginiamo valori di vendita leggermente superiori a 500 milioni di euro – secondo le nostre intenzioni sarà per la maggior parte investito sia in nuovo patrimonio immobiliare sia nei progetti di riqualificazione del patrimonio immobiliare già posseduto dalla Cassa, tenuto conto delle disposizioni agevolative presenti nei piani casa di varie regioni.

Ricordo anche che tre anni fa abbiamo costituito un fondo immobiliare, che è uno strumento efficiente dal punto di vista fiscale per una Cassa di previdenza, la cui gestione è stata affidata a Beni Stabili Sgr. Abbiamo un *commitment* di circa 80 milioni di euro, investiti per circa la metà, però abbiamo comprato immobili per circa 70 milioni: il rendimento del fondo, che siamo riusciti ad ottenere con operazioni molto selezionate sul mercato, oggi è vicino al 7 per cento netto.

Oggi dedichiamo una maggiore attenzione al processo di selezione, anche per-

ché, affidandoci a professionalità esterne, questo è per noi di estremo conforto. È chiaro che anche in tale campo l'incombente crisi economica può fare sentire i suoi effetti; nel fondo immobiliare ci stiamo indirizzando su immobili prevalentemente direzionali o commerciali, però può capitare che alcuni immobili rimangano vuoti perché le aziende chiudono.

Inoltre abbiamo comprato un prestigioso immobile a Roma che abbiamo di recente affittato a Philip Morris Italia, ed è l'unica sede nel nostro Paese. Anche nel processo di selezione oggi è importante la localizzazione dell'immobile ma, soprattutto, la qualità del conduttore. Noi non abbiamo garanzie che quel conduttore non chiuda i battenti a causa della crisi economica, però il processo di selezione che abbiamo porta a cercare immobili dove ci siano conduttori molto forti e molto solidi, in modo tale da garantire la ripetitività del reddito. Siamo disposti magari anche a rinunciare un po' sulla redditività, pur di avere un conduttore che paga ogni mensilità alle scadenze prestabilite.

Questo è il nuovo credo della Cassa ormai da tre anni a questa parte. Abbiamo investito non tantissimo nell'immobiliare proprio perché il processo di selezione è molto circostanziato. Secondo noi, in questo momento storico, per enti come i nostri che dispongono di grande liquidità ogni anno, ci sono occasioni da poter cogliere sul mercato degli immobili anche con conduttori di primaria importanza, e su questo ci stiamo indirizzando.

Contiamo anche di non abbandonare completamente il settore residenziale. Adesso venderemo questo patrimonio residenziale ma contiamo, anche in seguito, se ci saranno le occasioni di mercato, di ritornare al residenziale, sebbene non con la stessa percentuale che avevamo prima, dal momento che oggi il patrimonio residenziale pesa sul patrimonio immobiliare più del 50 per cento.

PRESIDENTE. Dal momento che avrete, alla fine di questo processo di dismissione, una ingente disponibilità di risorse liquide, vi raccomandiamo di fare molta attenzione nell'utilizzo, evitando in particolare investimenti mobiliari ad alto indice di rischio.

Ringrazio tutti gli intervenuti e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 10,05.

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

16STC0015730