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

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

7.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 21 DICEMBRE 2011

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **GIORGIO JANNONE**

INDICE

PAG.

Sulla pubblicità dei lavori:

Jannone Giorgio, *Presidente* 2

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 forense, avvocato Alberto Bagnoli e dottor Sergio Cellini:

Jannone Giorgio, *Presidente* 2, 4, 7, 8

PAG.

Bagnoli Alberto, *Presidente della Cassa nazionale di previdenza e assistenza forense* 2, 4, 6

Cazzola Giuliano (PdL) 5

Cellini Sergio, *Direttore generale della Cassa nazionale di previdenza e assistenza forense* 8

Lannutti Elio (IdV) 4

Lo Presti Antonino (FLI) 7

ALLEGATO: Documentazione presentata dalla Cassa nazionale di previdenza e assistenza forense 9

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 Cassa nazionale di previdenza e assistenza forense, avvocato Alberto Bagnoli e dottor Sergio Cellini.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Presidente e del Direttore generale della Cassa nazionale di previdenza e assistenza forense, avvocato Alberto Bagnoli e dottor Sergio Cellini, 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 sono accompagnati dal vicepresidente vicario, avvocato Nunzio Luciano. Do la parola al Presidente, avvocato Alberto Bagnoli.

ALBERTO BAGNOLI, *Presidente della Cassa nazionale di previdenza e assistenza forense*. Grazie presidente, innanzitutto mi consenta di esprimere un vivo apprezzamento per i lavori di questa Commissione in quanto l'attività che svolgete è per noi un importante punto di riferimento, sopratutto in un momento storico come quello attuale che vede le Casse dei professionisti attraversare una fase difficile nel mantenimento di un loro equilibrio non solo da un punto di vista tecnico finanziario – come la legge ci impone da sempre – ma anche nel rapporto con i propri iscritti.

L'attuale situazione di crisi economica e la conseguente contrazione dei redditi dei professionisti comporta inevitabili riflessi sul piano della previdenza degli stessi, perché il sistema previdenziale privato non ha alcun tipo di finanziamento pubblico e di conseguenza ogni Cassa deve trovare l'equilibrio al proprio interno e con le proprie risorse.

Intendo comunque ribadire che, pur nella difficoltà del momento, noi non ci sottraiamo ad alcun tipo di controllo, anche con riferimento a quelli di recente istituzione; riteniamo anzi che questi controlli potranno rappresentare l'occasione per fare maggiore chiarezza anche al nostro interno. Quello che si deve evitare però è di mettere le Casse professionali nelle condizioni di dover alterare il rapporto con i propri iscritti, perché questo può significare, diciamolo molto apertamente, una fuga dalle libere professioni, con conseguenze negative per un mercato che – oltre all'importanza che riveste per lo sviluppo del nostro Paese sotto il profilo intellettuale e culturale – coinvolge da un punto di vista economico una fetta di cittadini e di operatori che ammonta ormai a oltre due milioni persone.

Chiedo scusa per questa digressione, ma ci tenevo a fare queste osservazioni perché il recente decreto-legge che oggi è all'approvazione del Parlamento ci espone

a questi rischi in quanto riporta una previsione normativa che ci ha letteralmente spiazzato e sulla quale non siamo ancora pronti: mi riferisco al requisito della sostenibilità a cinquant'anni e al fatto che i patrimoni e i relativi rendimenti non devono entrare nei calcoli per garantire questo equilibrio. L'esclusione del patrimonio cambia la prospettiva temporale del nostro equilibrio alterandone i parametri e i contenuti, e questo espone al rischio di dovere elevare eccessivamente l'aliquota di contribuzione in un momento di crisi economica reddituale, ovvero dovere ridurre sensibilmente le future prestazioni previdenziali a danno soprattutto delle giovani generazioni. Inoltre anche l'assistenza, che è il versante della solidarietà delle Casse professionali, dovrà necessariamente subire dei tagli per una indisponibilità di risorse sufficienti.

Passo ora ad illustrare i dati del nostro patrimonio immobiliare, ricordando che vi abbiamo già fornito, come ci avevate richiesto, una scheda relativa all'esercizio 2010 che riporta la redditività della nostra gestione immobiliare.

Abbiamo, al 30 giugno 2011, un patrimonio immobiliare, a valori di mercato, che costituisce circa il 17,4 per cento del nostro *asset* patrimoniale generale; di questo il 13,1 per cento è in gestione diretta, il 2,6 per cento sono fondi chiusi nei quali abbiamo investito e poi abbiamo altro tipo di investimenti per l'1,7 per cento.

Nel nostro bilancio di previsione del 2012 abbiamo previsto di incrementare questo *asset* del portafoglio, perché riteniamo che oggi, in una situazione di particolare delicatezza e volatilità del mercato finanziario, dobbiamo continuare a puntare sull'investimento immobiliare per dare maggiore solidità al nostro patrimonio e ai nostri rendimenti.

Di questo patrimonio, al 31 dicembre 2010, il 42 per cento presenta una destinazione residenziale e il 47 per cento non residenziale; l'11 per cento invece è strumentale e comprende la sede centrale e altre pertinenze. La distribuzione sul territorio di questo patrimonio è prevalentemente al Centro, in particolare a Roma, per l'84 per cento, e il restante 16 per cento sostanzialmente nel Nord d'Italia.

Il tasso di sfittanza 2010 è intorno al 4 per cento e abbiamo anche un tasso di morosità del 7,34 per cento. Il rendimento lordo, inclusivo della plusvalenza su una cessione che abbiamo fatto, è dell'8,16 per cento, mentre il rendimento lordo da canoni è del 6,37 per cento.

I Ministeri dell'economia e del lavoro ci richiedono, ai sensi del decreto-legge n. 78 del 2010, convertito nella legge n. 122 del 30 luglio, un piano triennale di investimenti immobiliari; questo piano triennale lo abbiamo fornito e abbiamo previsto di procedere nel corso nel triennio ad acquisti di beni immobiliari per circa 210 milioni nel 2012, 230 nel 2013, 230 nel 2014.

Auspichiamo ovviamente che questo si possa realizzare e riteniamo di dividere questo piano di investimenti tra l'acquisto diretto di immobili da reperire sul mercato e – questa è la novità – attraverso la costituzione di un nostro fondo immobiliare. Infatti poiché Cassa forense è una delle poche Casse che non ha un suo fondo immobiliare, abbiamo deciso proprio nell'ultimo Consiglio di amministrazione di aprire la procedura e quindi nel 2012 attiveremo – nel rispetto delle procedure sugli appalti pubblici – la fase di selezione *dell'advisor* che ci deve accompagnare nella gara, per poi bandire anche la gara per la individuazione della Sgr che gestirà il nostro fondo. Si tratterà di un fondo misto di apporto e di liquidità del quale noi cercheremo di ottimizzare l'investimento immobiliare attraverso operazioni che, come sapete bene, in base alla legislazione vigente ci consentono anche dei notevoli vantaggi dal punto di vista fiscale.

Noi quindi individuiamo in questa modalità di investimento immobiliare anche una opportunità per poter far crescere il rendimento del nostro patrimonio, che per noi è una linfa vitale ai fini del mantenimento del nostro equilibrio a lungo termine.

Non abbiamo in cantiere operazioni di dismissione immobiliare; tuttavia nel

piano triennale viene richiesto di individuare delle poste sotto questo profilo e quindi abbiamo previsto circa 50 milioni annui di eventuale vendita di immobili.

Questo piano triennale è stato trasmesso ai Ministeri competenti, ma io credo che ve lo possiamo senz'altro consegnare ai fini della vostra indagine conoscitiva, così come vi consegniamo un documento che rappresenta la fotografia del nostro patrimonio immobiliare alla data del dicembre 2011, dove troverete riportata in dettaglio la descrizione di tutti i nostri immobili, compresa la nostra prestigiosa sede in via Ennio Quirino Visconti a Roma, la quale ospita anche l'ADEPP che è l'Associazione degli enti di previdenza privati.

Intendo concludere il mio intervento con una segnalazione che ritengo opportuna, perché talvolta leggiamo sulla stampa che c'è una certa idea di opacità sul contenuto dei bilanci delle Casse. Voglio a tal proposito precisare che il nostro bilancio 2010 sul versante della descrizione del patrimonio immobiliare e della relativa gestione è assolutamente chiaro, omnicomprensivo e puntuale; in più si trova pubblicato nel nostro sito *internet* e quindi sotto questo punto di vista abbiamo voluto realizzare il massimo sforzo di trasparenza e di informazione.

Speriamo che gli sforzi che faremo insieme all'ADEPP possano in qualche modo introdurre dei correttivi alle problematiche degli investimenti patrimoniali; abbiamo infatti sempre auspicato la previsione di incentivi per gli investimenti patrimoniali delle Casse, mentre – in controtendenza – abbiamo invece subito un aumento della tassazione sulle rendite finanziarie, a differenza degli enti di previdenza complementare che sono stati favoriti.

Noi auspichiamo un confronto con le forze politiche, e credo che l'incontro di oggi sia l'esempio migliore di come si possa essere a disposizione per dare tutti i chiarimenti ma anche per poter rappresentare delle specifiche esigenze. Sotto questo profilo ho letto sulla stampa che questa Commissione ha intenzione di svolgere un'audizione con il Ministro del lavoro; per quello che può valere intendo esprimere il mio personale apprezzamento, in quanto l'opera di risanamento del Paese che il Governo sta portando avanti necessita comunque dei dovuti confronti ed approfondimenti con i soggetti direttamente interessati.

Concludo il mio intervento e rimango a disposizione insieme al direttore generale, dottor Sergio Cellini, per tutti i chiarimenti che verranno richiesti.

PRESIDENTE. La ringrazio per la sua esposizione e per la documentazione che avete prodotto, e le confermo che è nostra intenzione procedere quanto prima all'audizione del Ministro del lavoro, in quanto comprendiamo che cambiamenti epocali richiedono comunque una interlocuzione diretta con tutti i soggetti coinvolti.

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

ELIO LANNUTTI. Ringrazio anche io per la documentazione che avete fornito e dalla quale risulta che non avete progetti di dismissioni immobiliari se non qualche *asset* di poco pregio; risulta inoltre che riuscite a conseguire un reddito lordo da canone superiore al 6 per cento, e questo rappresenta sicuramente un dato positivo rispetto ai redditi conseguiti da altre Casse che talvolta risultano essere pari all'1 per cento. La domanda che intendevo formulare si pone *a latere* della velata critica che avete espresso sulla riforma che porta il requisito della sostenibilità delle Casse da 30 a 50 anni: quale è la vostra opinione sul progetto di riforma delle professioni ? La ringrazio molto.

ALBERTO BAGNOLI, *Presidente della Cassa nazionale di previdenza e assistenza forense*. Senatore Lannutti, il tema della riforma delle professioni è un problema antico nel nostro Paese, e particolarmente delicato è quello della riforma della professione forense, perché l'avvocato attraverso il suo mandato di rappresentanza entra nel processo dello Stato gestito dalla

Magistratura, e in quanto tale la riforma della sua professione non è a circuito chiuso, bensì provoca degli effetti diretti sul sistema giurisdizionale dello Stato, essendone un soggetto portante.

Noi concordiamo sul fatto che le libere professioni e l'avvocatura debbano ammodernarsi, però in tutto ciò bisogna evitare che subiscano l'esproprio di una loro propria funzione intellettuale. La nostra opinione è quindi che le libere professioni non possono essere svilite attraverso un avvicinamento, se non un inglobamento, nel settore dell'impresa; in un tal senso la cosa che più temiamo oggi è l'assoggettamento delle libere professioni al regime delle società di capitali e più che altro delle società di capitali con un socio di maggioranza non professionista.

Riteniamo questa eventualità un vero attentato alla libera professione, e di cui non si ha ancora l'esatta percezione, perché ci sarà una parte della professione – quella che oggi più soffre sul piano reddituale – che praticamente rinuncerà totalmente alla propria autonomia e alla propria indipendenza per poter avere quanto meno una sicurezza nel lavoro e, dall'altro lato, ci sarà una vera e propria gestione dei servizi legali da parte di società di capitali che agiranno con logiche di profitto nel campo della tutela dei diritti e degli interessi. Ritengo di tutta evidenza che ci si debba assolutamente sottrarre a logiche di questo genere in un Paese nel quale la giustizia e la legge sono uguali per tutti.

Si potrà obiettare che si deve uscire da una logica del passato perché, in effetti, i tempi lo richiedono, e questo noi lo vogliamo fare; abbiamo anzi da tempo sollecitato e, in qualche modo predisposto, una riforma della nostra professione in quanto non ci vogliamo chiudere in una cassaforte o arroccarci in un sistema per perpetuarlo in eterno. Anche gli ordini professionali possono essere rivisti nei loro compiti e nella loro costituzione, riteniamo però che nel fare ciò – insieme all'esigenza di una maggiore formazione e deontologia – vada preservato l'esercizio di una professione liberale e non appiattita alle logiche di mercato, prescindendo dagli interessi contingenti di un determinato momento storico e avendo la capacità di adeguare e garantire la continuità ideale di un patrimonio che, proiettato nel futuro, possa andare anche a vantaggio dei giovani.

GIULIANO CAZZOLA. Le mie domande riguardano la questione della previdenza dei liberi professionisti in generale e partono da alcune considerazioni che sono state svolte durante un Congresso dell'ADEPP a cui ho partecipato. C'è un discorso che sostanzialmente guarda al futuro e si basa sull'ipotesi che gli attivi che pagano i contributi crescano in una certa dimensione. In questo ragionamento personalmente trovo una sottovalutazione di altri problemi, perché il libero professionista di oggi è in qualche modo diverso da quello che poteva essere il libero professionista contribuente di ieri. Relativamente al settore dell'avvocatura abbiamo, per esempio, un numero abbastanza ampio di avvocati che esercitano la professione in una situazione di precariato, per cui affidare la tenuta dei sistemi a una crescita numerica degli iscritti agli ordini secondo me ci porta a sottovalutare un esame approfondito dell'equilibrio previdenziale che si proporrà. In effetti, la realtà attuale è che il giovane avvocato spesso fa fatica a mettere insieme uno stipendio decente, e questa – come altre situazioni – dovrebbe aprire una serie di riflessioni anche rispetto ad una certa idiosincrasia che si registra nei confronti dell'ipotesi di un unico sistema previdenziale delle libere professioni che veda anche – senza forzature o fughe in avanti – la possibilità che una professione in crescita possa attuare forme di solidarietà rispetto ad una professione che declina; in un tal senso sarà anche interessante vedere come finirà la questione del rapporto tra commercialisti e ragionieri. Intendo svolgere una ulteriore considerazione – occupandomi di previdenza privata da tanti anni – anche sulle critiche che sono state espresse relativamente alla riforma sulla redazione dei Bilanci tecnici: ritenere

che si possa far fronte alla spesa previdenziale con le entrate contributive fino ad un certo anno, dopodiché si utilizza il patrimonio, è come dire ad una famiglia di coprire le spese con il conto corrente fino a marzo e successivamente di vendere la casa. Evidentemente non può essere questo un ragionamento che può dare fiducia al futuro della previdenza dei liberi professionisti, per cui anche l'esigenza di mettere in equilibrio i conti, a prescindere dal patrimonio, a me sembra abbastanza corretta.

ALBERTO BAGNOLI, *Presidente della Cassa nazionale di previdenza e assistenza forense*. Onorevole Cazzola, conosciamo bene il lavoro che lei ha svolto negli anni sui temi della previdenza privata, lavoro che – mi permetto di dire – è di elevatissimo livello.

Nel rispondere alle sue considerazioni, vorrei ribadire che non dobbiamo dimenticarci che tra la previdenza pubblica e la previdenza privata dei professionisti ci sono delle diversità ontologiche, in quanto quest'ultima è autogestita, autofinanziata e quindi non ha nessun tipo di sostegno. La Cassa forense ha già fatto – in anticipo rispetto ai problemi che oggi sono posti dal Governo – una propria riforma che, approvata proprio all'indomani della Finanziaria 2007, ha introdotto una serie di interventi volti a contrastare gli effetti negativi di una realtà professionale che negli anni rischiava di portare a un disallineamento totale dell'equilibrio richiesto, e lo abbiamo fatto chiedendo dei grandi sacrifici ai nostri iscritti. Abbiamo infatti portato il pensionamento di vecchiaia a 70 anni, congiuntamente alla previsione di un forte disincentivo in caso di pensionamento anticipato, perché se si anticipa il pensionamento da 70 a 65 anni chiediamo il sacrificio della riduzione del trattamento pensionistico del 5 per cento annuo.

Abbiamo fatto ciò in linea anche con le direttive comunitarie e con quanto prescritto dal Libro verde sulla previdenza pubblica e privata, cercando inoltre di allineare il trattamento sia nei confronti delle fasce deboli che delle donne, le quali continuano a percepire un reddito del 50 per cento inferiore rispetto agli uomini e, personalmente, comincio a perdere la speranza che questo *gap* si possa superare a breve termine; forse dovremo aspettare altri 10 anni perché qualcosa possa cambiare sotto questo profilo, il che potrà rendere ancora più urgente da parte nostra degli interventi.

Il problema lo abbiamo affrontato anticipando i tempi e chiedendo sacrifici, ma abbiamo cercato di conservare il valore fondamentale della solidarietà che, secondo noi, serve anche a garantire una situazione di equilibrio del sistema. Noi abbiamo creato la solidarietà ponendo un tetto massimo al reddito che è utile ai fini pensionistici; noi pagheremo in futuro le pensioni calcolandole in base a un reddito netto professionale massimo che non va oltre i 90.000 euro e, quindi, gli avvocati che conseguono dei redditi superiori (ossia circa il 20 per cento degli iscritti) pagano un contributo del 3 per cento di sola solidarietà che serve a ripianare la posizione delle fasce più deboli. Abbiamo discusso moltissimo prima dell'approvazione della nostra riforma se era opportuno, come la legge del 1995 consentiva, passare al sistema contributivo abbandonando il sistema retributivo. Abbiamo optato per una soluzione intermedia in virtù della quale il calcolo della pensione non si fa più sulla base di un periodo limitato di attività professionale, ma in sostanza su tutto l'arco dell'attività professionale, attuando una mediazione tra i primi anni, che sono a redditi bassi, con gli anni a redditi più alti; proprio in questo modo abbiamo potuto dare attuazione concreta al principio della solidarietà, che altrimenti sarebbe rimasta una scatola vuota. Quando noi abbiamo un 20 per cento di avvocati che concorre a coprire il 50 per cento della spesa previdenziale, mi pare che stiamo chiedendo alla categoria un sacrificio giusto, anche perché la cosa che bisogna assolutamente evitare è che la spesa previdenziale diventi un costo per l'esercizio della professione. Questo sarebbe veramente la negazione della finalità della previdenza.

Relativamente ai nuovi requisiti richiesti per il conseguimento dell'equilibrio previdenziale, approfondiremo la questione e faremo tutte le ipotesi del caso. Cassa forense ha già stabilito di fare un bilancio tecnico aggiornato al 31 dicembre 2011, quindi da subito ci mettiamo al lavoro in questo senso. Ritengo però che il rendimento del patrimonio sia un elemento che non possiamo mettere da parte, altrimenti mi chiedo a cosa debba servire detenere degli immobili; potremmo anche decidere di liberarcene ma attualmente non avrebbe senso, al massimo possiamo mettere delle plusvalenze nel bilancio ma in questo modo ne avremmo sicuramente depauperato l'utilità.

Credo quindi che si debba, in sede di applicazione della norma, almeno sotto questo profilo, avanzare qualche correttivo e noi saremo sicuramente a disposizione in questo senso.

ANTONINO LO PRESTI. Presidente, dal momento che nelle Commissioni bicamerali non viene rilevata la presenza e francamente non capisco per quale ragione, sono costretto a chiederle di interrompere tassativamente i lavori alle 9 e 15 minuti, avendo concomitanti impegni presso altra Commissione.

Fatta questa premessa sull'ordine dei lavori, io mi limito soltanto a qualche considerazione, stimolato dal dibattito che si è sviluppato attraverso le domande dei colleghi e le risposte fornite dal presidente Bagnoli.

Credo che il vero problema delle Casse risieda nel fatto che, pur in presenza di un aumento degli iscritti, i redditi hanno subito una diminuzione, quindi, qualsiasi politica che abbia come obiettivo quello di stabilizzare il sistema previdenziale non può prescindere da interventi a sostegno dei redditi dei professionisti. È questa la vera riforma che dovrebbe essere fatta, la vera liberalizzazione, anche perché il numero sempre maggiore di iscritti conferma una già esistente apertura al mondo delle professioni e, dunque, parlare di liberalizzazione nel senso di rendere le professioni ancora più aperte, è semplicemente ridicolo, anche perché cosa ce ne facciamo già di 240.000 avvocati non si capisce, quando per esempio Paesi come la Francia e la Germania ne hanno rispettivamente 40.000 e 60.000.

Ho colto nel ragionamento che sviluppava l'onorevole Cazzola ciò che ha sempre contraddistinto una sua posizione che non condivido, ma che è sicuramente interessante, perché esprime un progetto che ha una sua consistenza e validità, ossia quello di arrivare alla cosiddetta Cassa unica dei professionisti.

Mi permetto tuttavia di osservare che una Cassa unica dei professionisti, quindi una sorta di « super INPS » dei professionisti, scaricherebbe di fatto sui cittadini e sulla fiscalità generale le eventuali deficienze del sistema così universalizzato e conglobato, come attualmente accade per l'INPS, mentre l'attuale assetto delle Casse professionali fino ad oggi, salvo qualche caso sporadico, dimostra comunque, nella prospettiva dei trent'anni, una stabilità e una coerenza che non mi pare crei particolari allarmi. Certamente si può allungare la proiezione della stabilità finanziaria a cinquant'anni, ma è necessario approfondirne le modalità, perché qualsiasi previsione a così lungo termine deve fare i conti con una dinamica economica ormai globalizzata ed estremamente variabile, tale che non può dare certezza a proiezioni che siano più lunghe dei trent'anni. Sotto tale aspetto risulta quindi contraddittorio quanto venuto fuori dall'ultima manovra, non ancora approvata dal Senato, con riguardo ai nuovi meccanismi che si vorrebbero imporre alle Casse.

Si rende quindi necessario sentire la diretta opinione del Ministro su questi aspetti, anche perché io trovo assolutamente fuor di luogo che un Ministro della Repubblica che fa parte di un Governo tecnico che ha dichiarato di rifiutare l'esposizione mediatica, vada a dire in televisione quello che invece dovrebbe dire in Parlamento, confrontandosi fondamentalmente e principalmente con i deputati.

PRESIDENTE. Mi riallaccio a quanto appena dichiarato dall'onorevole Lo Presti

per ricordare che subito dopo la fine dell'audizione avremo un Ufficio di Presidenza nel quale programmeremo anche lo svolgimento di un'audizione del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, Elsa Fornero, compatibilmente con i suoi impegni.

Come Commissione siamo sempre stati a disposizione per recepire le istanze dei nostri interlocutori anche se, nel caso di specie, è chiaro che l'Esecutivo abbia le sue incombenze e che le misure contenute nella manovra – su cui oggi verrà posta la fiducia al Senato – non credo subiranno modifiche. Avremo però certamente modo di confrontarci con il Ministro del Lavoro sulle questioni da voi evidenziate e di cui prendiamo atto, in quanto questa Commissione già altre volte si è fatta parte attiva per proporre delle modifiche alla normativa vigente sulla base di argomenti o suggerimenti proposti.

SERGIO CELLINI, *Direttore generale della Cassa nazionale di previdenza e assistenza forense*. Signor Presidente, lasciamo agli atti della Commissione una copia cartacea del bilancio consuntivo 2010 disponibile, come ha detto il presidente Bagnoli, anche sul *web*. Nel bilancio, per la parte relativa al patrimonio immobiliare, troverete anche il dettaglio di ciascun singolo immobile con tutti gli interventi di miglioria, tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e il relativo rendimento dal 2007 al 2010.

PRESIDENTE. Vi ringraziamo anche per la diffusione via *web* dei documenti contabili, perché gli iscritti che ci contattano richiedono spesso questo tipo di informazione che è immediata, gratuita e facilmente fruibile.

È per questo che insistiamo particolarmente affinché lo strumento di *internet* venga usato con costanza, quindi, esprimiamo un apprezzamento per il vostro gesto di trasparenza, auspicando altresì che sia di esempio a chi è un po' più reticente.

Dichiaro conclusa l'audizione e dispongo che la documentazione presentata sia allegata al resoconto stenografico della seduta odierna.

La seduta termina alle 9,15.

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 27 febbraio 2012.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DALLA CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA FORENSE

Indice

La politica degli investimenti

1. Il Portafoglio Immobiliare della Cassa

La politica delle manutenzioni

1. La riqualificazione come valorizzazione
2. Dalla manutenzione a guasto alla manutenzione programmata
3. La gestione degli impianti

La politica delle locazioni

1. Le locazioni alla luce dell'evoluzione della normativa
2. L'andamento dei canoni
3. Le procedure delle locazioni

LA POLITICA DEGLI INVESTIMENTI

Nella prima fase della sua costituzione, la Cassa ha proceduto a investimenti immobiliari derivanti dagli obblighi di legge, che dettavano acquisti nell'edilizia residenziale.

In una seconda fase, successiva alla privatizzazione del 1994, si è tralasciato l'interesse nelle acquisizioni di immobili ad uso abitativo e ci si è orientati su immobili ad uso diverso: nel corso degli anni 1994 – 1996, anche mediante la pubblicazione di inserzioni pubblicitarie, la Cassa ha fatto considerevoli investimenti.

Dal 1997 si è proceduto ad acquisti preferibilmente tramite la partecipazione alle aste, con particolare riguardo a quelle inerenti la dismissione del patrimonio degli enti previdenziali pubblici.

I VINCOLI PUBBLICI NELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

L'art. 65 della legge n. 153 del 1969 - oggi non più in vigore per le Casse privatizzate - così testualmente stabiliva:

"Gli enti pubblici e le persone giuridiche private, comunque denominate, i quali gestiscono forme di previdenza e di assistenza sociale, sono tenuti a compilare annualmente piani di impiego dei fondi disponibili. Per fondi disponibili si intendono le somme eccedenti la normale liquidità di gestione .... (Omissis) ....

I piani di impiego debbono essere presentati - entro 30 giorni dalla data d'inizio dell'esercizio cui si riferiscono - al Ministero del lavoro e della previdenza sociale ed alle altre amministrazioni vigilanti.

Il Ministero del Lavoro e della previdenza sociale provvede all'approvazione di tali piani di concerto con il Ministero del tesoro e con il Ministero del bilancio e della programmazione economica entro i 60 giorni successivi a quello di presentazione".

Il citato art. 65 della legge n. 153/1969 andava coordinato con il disposto dell'art. 2, primo comma, lett. c della legge 5 agosto 1978 n. 457 (norme per l'edilizia residenziale) nonché con la deliberazione 26 ottobre 1978, pubblicata nella G.U. n. 12 del 12 gennaio 1979, del Comitato interministeriale per la programmazione economica.

Con il citato art. 2 della legge n. 457/1978 era stato demandato alla competenza del CIPE di determinare "la quota minima degli incrementi delle riserve tecniche degli istituti di previdenza e delle imprese di assicurazione da destinare al finanziamento dell'edilizia convenzionata ed agevolata, anche attraverso la sottoscrizione di titoli emessi dalla cassa depositi e prestiti nonché da altri istituti autorizzati ad esercitare il credito fondiario sul territorio della Repubblica".

In esecuzione di detta norma, con la citata deliberazione 26 ottobre 1978, il CIPE fissava tale quota minima nella misura del 50%.

Il computo della quota suddetta andava effettuato con riferimento alla percentuale da destinare agli investimenti immobiliari, che non poteva superare comunque la terza parte dei fondi disponibili.

Con l'art. 15 del D.L. 17 ottobre 1979 n. 5050 si prevedeva, inoltre, che la percentuale da destinare agli investimenti immobiliari non potesse superare, comunque, il 40 per cento di tali somme e non potesse essere inferiore al 20 per cento di esse; le parti restanti potevano essere impiegate negli altri modi previsti, per ciascun ente, dalle legge istitutive, dai regolamenti e dagli statuti.

Ma la normativa speciale non limitava la propria portata ai predetti vincoli.

Ed infatti:

a) L'*art. 5 della legge 23 aprile 1981 n. 155* prevedeva che gli enti pubblici e le persone giuridiche private, su richiesta del Ministero del Lavoro o dell'INPS, destinassero una quota non superiore al 10% dei fondi stessi - in aggiunta alla quota massima del 40% dei fondi destinabili ad investimenti immobiliari - all'acquisto ed alla costruzione di immobili ad uso ufficio da cedere in locazione alle citate amministrazioni.

b) L'*art. 5 della legge 28 ottobre 1986 n. 730* poneva l'obbligo, limitatamente al periodo 1986/1990, delle destinazioni ad investimenti immobiliari di carattere residenziale nelle zone ad alta densità abitativa colpite dal sisma del novembre 1980 di una somma non superiore al 20% dei fondi destinati agli investimenti immobiliari.

c) Con il *decreto interministeriale 23 settembre 1991* (Ministero del Lavoro e Ministero del Tesoro), emanato in esecuzione dell'*art. 18*, comma 6 e 7 *del D.L. 13 maggio 1991 n. 152*, convertito, con modificazioni nella *legge 12 luglio 1991 n. 203*, era fatto obbligo agli Enti che gestivano forme di previdenza e assistenza sociale (per il periodo 1990/1995) di utilizzare il 30% dei fondi disponibili per investimenti immobiliari per la costituzione e l'acquisto di immobili a destinazione residenziale, da destinare a dipendenti statali trasferiti per esigenze di servizio.

d) L'*art. 3 della legge 23 dicembre 1992 n. 498*, così come modificato dall'*art. 12*, comma 1 bis del *D.L. 22 maggio 1993 n. 155*, convertito nella *legge 19 luglio 1993 n. 243*, prevedeva che, per gli anni 1993 e 1994, i soggetti di cui all'*art. 65 della legge n. 153/1969* destinassero una quota non inferiore al 20% dei fondi annualmente disponibili, in via prioritaria, alla realizzazione o all'acquisto di immobili destinati alle esigenze di edilizia universitaria, anche per uso residenziale, e degli istituti pubblici di ricerca, da concedere in uso, anche mediante locazione finanziaria, alle istituzioni interessate.

La richiamata legislazione speciale è stata negli ultimi tempi sostituita da una nuova normativa che, ponendo una serie di controlli statali, di fatto riduce l'autonomia delle Casse di previdenza dei professionisti.

In particolare

- l'art. 8 comma 15 del D.L. 78/2010 (convertito con la Legge 122/2010) che sottopone le operazioni di acquisto e vendita di immobili, nonché le operazioni di utilizzo delle somme rinvenienti dall'alienazione di immobili e di quote di fondi immobiliari da parte delle Casse, alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi attraverso la presentazione al Ministero dell'Economia e delle Finanze e al Ministero del Lavoro di un piano triennale di investimento da presentarsi entro il 30 novembre di ogni anno che consideri nella determinazione delle suddette operazioni di acquisto e vendita di immobili "*anche le finalità di carattere sociale in grado di assicurare un ritorno che consenta di non ridurre il valore reale del patrimonio dell'Ente*" (Direttiva del Ministero del Lavoro del 10 febbraio 2011)
- l'art. 12 comma 1 e l'art. 14 comma 1 del D.L. 98/2011 (convertito con la Legge 111/2011) che attribuisce quest'ultimo alla Commissione di Vigilanza sui fondi pensione (COVIP) il controllo sugli investimenti delle risorse finanziarie e sulla composizione del patrimonio degli Enti di diritto privato di cui al D.Lgs. 509/1994 (quale la Cassa Forense) e al D.Lgs. 103/1996.

1. IL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DELLA CASSA

Il patrimonio immobiliare della Cassa Forense è composto da oltre trenta cespiti, tra complessi edilizi e singoli stabili, aventi destinazioni d'uso diversificate: direzionale, commerciale, abitativo.

A loro volta gli immobili possono essere suddivisi in tre categorie: di pregio, ovvero quelli con caratteristiche storico monumentali o altri elementi di valorizzazione; direzionali, quelli che ospitano attività e uffici direttivi o di commercio, solitamente più moderni e, perlomeno alcuni di essi, dotati di tecnologia avanzata; storici, appartenenti cioè al patrimonio primitivo della Cassa, prevalentemente abitativo e risalente a prima della privatizzazione dell'Ente.

Due fabbricati, in particolar modo, impreziosiscono il patrimonio immobiliare della Cassa: a Vicenza il Palazzo Gualdi del XV-XVI secolo, e a Bologna il Palazzo Angelelli, residenza nobiliare riedificata tra il XVII e il XVIII secolo e che ospita la sede del TAR dell'Emilia Romagna.

Palazzo Gualdi è impiantato sui resti di un teatro romano ed ha una pregevole facciata caratterizzata da un originale bugnato, una loggia con balaustra traforata, festoni e un gruppo scultoreo; una parte del fabbricato di elegante disegno architettonico è attribuita a Giulio Romano.

Palazzo Angelelli è situato in pieno centro storico di Bologna, sulla Strada Maggiore, il cui tracciato ricalca il decumano dell'originario impianto romano. Caratterizzato esternamente da un portico con cinque arcate a tutto sesto, l'interno contiene ornamenti architettonici di rilievo, busti e decorazioni di pregevole fattura.

Ad essi si aggiunge la recente acquisizione di Palazzo Minotto a Venezia.

Tra gli immobili di pregio può considerarsi compresa la Sede della Cassa di Via Ennio Quirino Visconti 8/Via Belli 5 a Roma, compresa in un complesso immobiliare nel tessuto ottocentesco del quartiere Prati in prossimità di Piazza Cavour, ove è ubicato il Palazzo di Giustizia.

Gli uffici rivelano un aspetto moderno e sono dotati dei più moderni impianti. Tra gli ambienti di uso comune spiccano l'Auditorium, la Sala del Consiglio di Amministrazione e la Sala del Comitato dei Delegati, dotati delle più avanzate tecnologie.

Nelle vicinanze della sede figura inoltre l'immobile di Via Crescenzio/Piazza Adriana, mentre a ridosso di Via Nazionale sono ubicati i tre stabili corrispondenti ai civici 8, 10 e 12 di Via Palermo.

Sempre a Roma, lungo la via Nomentana, a Via Carlo Fea, la proprietà annovera quindi una villa d'epoca dotata di ampi spazi verdi con alberi di alto fusto, trasformata in un albergo di pregio. Al civico 45 di Via Campania è ubicato il recente acquisto prospiciente le mura Aureliane.

In Toscana, nel Comune di Collesalvetti in Provincia di Livorno, si evidenzia infine Villa Carmignani, equidistante tra il capoluogo di provincia e Pisa. Questa proprietà, quasi completamente restaurata, consiste in una magnifica villa, incastonata in dieci ettari di parco in parte boschivo, costituita da una casa padronale, da una ex casa colonica, da una cappella gentilizia e da un piccolo edificio a suo tempo utilizzato come limonaia, trasformata quest'ultima in una elegante sala convegni.

Gli immobili direzionali comprendono l'immobile di Via Valadier, a poca distanza dalla sede, caratterizzato dal cemento armato a vista, finestre a nastro e motivi circolari, che annoverano l'immobile tra quelle costruzioni moderne che hanno contribuito a dare del quartiere ottocentesco anche un'immagine moderna.

L'immobile di Tor Pagnotta, ubicato nel quadrante sud-est della città a ridosso del GRA, è di concezione estremamente moderna e caratterizzato da facciate in curtain wall a specchio. Lo stabile di Via Magenta, in stretta prossimità della Stazione Termini, e pertanto vicino a tutte le principali infrastrutture di trasporto, è interamente destinato ad uffici.

Fuori Roma, tra le costruzioni moderne con caratteristiche direzionali, si distinguono lo stabile di Sesto Fiorentino, costruito con materiali di pregio e con tecnologie avanzate, l'immobile di Firenze, altrettanto moderno, e lo stabile di Viterbo.

Infine si elencano il complesso di San Lazzaro di Savena e il grande magazzino COIN a Milano.

Gli immobili ad uso abitativo a Roma, che rappresentano la parte più cospicua del patrimonio edilizio della Cassa, annoverano alcuni stabili che per le caratteristiche posizionali, la presenza delle infrastrutture di trasporto, quale ad esempio la metropolitana, nonché per la tipologia architettonica dell'immobile stesso, si rivelano di un certo pregio.

Tra questi si evidenziano il fabbricato di Via di Porta Fabbrica, in prossimità della Città del Vaticano, il complesso edilizio di Via Badoero, nello storico quartiere della Garbatella, gli stabili di Via Albertario, nel quartiere Aurelio, gli immobili di Via Nais e Via De Cristofaro, nel quartiere Trionfale.

Inoltre, anche se con caratteristiche posizionali meno pregiate, meritano attenzione l'immobile su Viale Marconi, quello su Piazzale del Caravaggio, che occupa un intero isolato, le tre palazzine a Clivo Rutario, in prossimità di Villa Pamphili. Infine, nel quartiere Monteverde, il complesso di Via Toscani e, nelle vicinanze di Viale Trastevere, lo stabile di Via Nievo. Alla Magliana, per ultimo, le tre palazzine di Via Rava.

Fuori Roma, tra gli immobili ad uso residenziale si annoverano il complesso edilizio Prato Verde a Modena, e lo stabile di Catania.

In termini di valore di bilancio, il patrimonio immobiliare è concentrato in prevalenza a Roma, mentre il restante è distribuito principalmente nel centro nord; la metà del patrimonio è quindi ad uso abitativo, che consta di circa 1.400 abitazioni, ed è concentrata nelle tre città di Roma, Modena e Catania. Gli immobili rimanenti, con destinazione d'uso non residenziale – ovvero ad uso direzionale, commerciale e ufficio -, sono distribuiti nelle città di Roma, Milano, Vicenza, Bologna e provincia (San Lazzaro di Savena), Firenze e provincia (Sesto Fiorentino), Viterbo.

Tra i privati, le più cospicue porzioni del patrimonio non residenziale sono locate a importanti conduttori come l'IBM e la New Tours a Sesto Fiorentino, l'ACI, Alenia Aeronautica, Upgrading Services e il Gruppo Prime a Roma, il Gruppo COIN a Milano.

Per quanto riguarda le amministrazioni pubbliche, a Roma i locali di Via Crescenzio sono occupati da uffici del Ministero della Giustizia, lo stabile di Bologna ospita gli uffici del TAR e uffici distaccati del Ministero degli Interni, la Guardia di Finanza occupa gli immobili di San Lazzaro di Savena e di Viterbo. A Vicenza il Comune occupa una porzione del fabbricato, l'immobile di Firenze è locato all'Università della città e a Sesto Fiorentino alcuni piani dell'immobile sono occupati al ASL di Firenze.

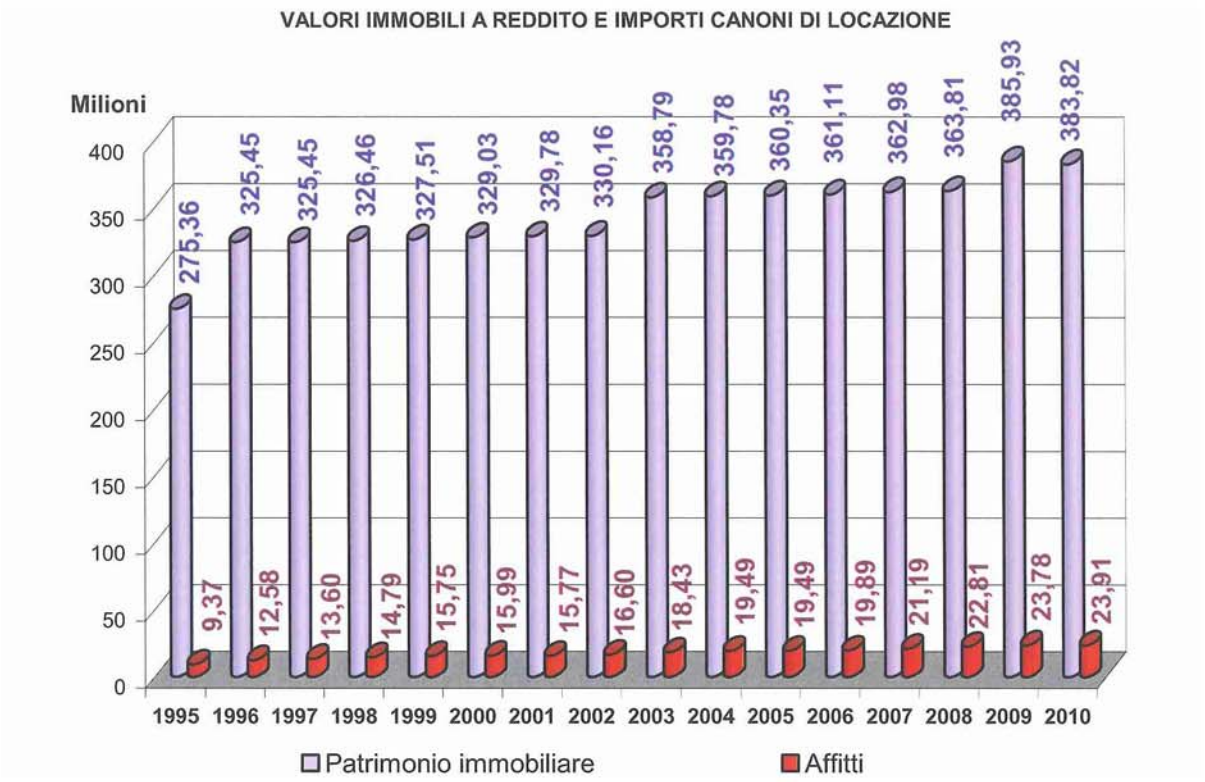
Il Portafoglio Immobiliare nei dati 2010

n.	Tipologia	Città	Indirizzo	Zona	Anno di acquisto	Prezzo di acquisto €	Book Value 2010 €	Canoni 2010 €	Redditività lorda %
1		Roma	Via E. Q. Visconti 8	centro	in più fasi	18.148.274,17	29.509.330,18	0,00	0,00
2	STRUMENTALI	Roma	Via G. G. Belli 5	centro	in più fasi	11.935.521,41	13.415.674,00	0,00	0,00
3		Collesalvetti	Villa Carmignani		lascito 1979	-	2.537.528,46	0,00	0,00
					Totale Strumentale	30.083.795,58	45.462.532,64	-	0,00
4		Roma	Via Crescenzio 17/Piazza Adriana 9	centro	2001-2002	13.152.352,26	13.310.137,98	580.531,80	4,36
5		Roma	Via C. Fea 5	centro	1994	5.485.159,61	5.822.834,91	258.020,43	4,43
6		Roma	Via Palermo 8 e 12	centro	2003	12.425.315,51	12.426.681,64	472.951,95	3,81
7		Roma	Via Palermo 10	centro	2003	2.122.852,54	2.123.526,41	117.326,07	5,53
8		Roma	Via Campania	centro	2009	19.858.245,24	19.858.245,24	922.679,04	4,65
9		Venezia	Fondamenta Briati 271	nord	2009	8.791.956,71	8.791.956,71	-	0,00
10		Vicenza	Piazzetta Gualdo	centro	1990 e 1993	525.813,47	3.196.841,75	116.375,97	3,64
11		Bologna	Strada Maggiore 53	centro	1994	15.978.143,54	16.082.143,01	888.733,22	5,53
12		Milano	Piazza General Cantore 12	centro	1994	14.153.862,84	14.183.232,10	923.102,58	6,51
13	USO DIVERSO	Roma	Via E. Q. Visconti 8/B (negozio)	centro	1997	245.317,03	275.109,64	26.632,32	9,68
14	DIREZIONALI E	Roma	Via E. Q. Visconti 8 scala mellini int. 4 (40%)	centro	2009	698.014,26	698.014,26	18.382,26	2,63
15	COMMERCIALI	Roma	Via Valadier 42	centro	1972	1.628.388,60	16.012.765,84	1.070.581,17	6,69
16		Roma	Via Tor Pagnotta 88/90	periferia	1996	20.886.473,79	20.961.316,82	828.073,80	3,95
17		Roma	Via Magenta 5	centro	1958	289.215,86	11.042.675,69	760.912,54	6,89
18		Roma	Via Ippolito Nievo 61	centro	1966	929.622,42	20.015.034,77	1.306.729,67	6,53
19		Roma	Piazza Cola di Rienzo 80	centro	1961	49.838,09	2.284.170,12	208.153,23	9,11
20		Viterbo	Via Cardarelli 67	semicentro	1996	4.934.283,36	4.983.571,95	354.939,42	7,12
21		Sesto Fiorentino	Via A. Righi 8	semicentro	1996	13.370.076,35	13.440.768,48	757.528,60	5,64
22		Firenze	Via Lombroso 4 - Via Cesalpino	centro	1993-1996	8.911.463,79	9.718.264,34	664.904,42	6,84
23		S. Lazzaro di Savena	P.le Pascoli 1	centro	1995	8.604.171,94	10.240.969,09	516.077,07	5,04
26		Napoli	Via SS. Apostoli	centro	lascito 1952	-	89.088,82	5.135,76	5,76
					Totale Uso Diverso	153.040.567,22	205.557.349,57	10.797.771,32	5,25
25		Roma	V.le degli Ammiragli/Via De Cristofaro	centro	1967	1.221.420,57	25.459.224,39	1.812.129,24	7,12
26		Roma	Via Albertario 18/20 - 19/21	semicentro	1966	413.165,52	12.096.880,08	740.280,98	6,12
27		Roma	Via G. Badoero 51/61	semicentro	1966	1.084.559,49	29.043.122,16	1.841.887,21	6,34
28		Roma	Clivo Rutario 21	semicentro	1955	108.455,95	7.329.761,70	367.457,29	5,01
29		Roma	P.le del Caravaggio	semicentro	1958	635.241,99	20.354.974,82	2.059.831,83	10,12
30		Roma	Via A. Toscani	semicentro	1970	2.127.802,42	35.663.097,46	2.694.080,60	7,55
31	RESIDENZIALI	Roma	Viale Marconi 150/174	semicentro	1958	253.063,88	9.341.409,10	916.921,72	9,82
32		Roma	Via L. Rava 7	periferia	1964	299.545,00	6.468.255,40	477.753,47	7,39
33		Roma	Via L. Rava 33/35	periferia	1966	537.115,18	12.488.210,73	823.316,88	6,59
34		Roma	Via Porta Fabbrica 63	centro	1963	258.228,45	3.342.491,20	348.445,06	10,42
35		Roma	Via E. Q. Visconti 8 scala mellini int. 4 (60%)	centro	2009	1.047.021,39	1.047.021,39	27.573,39	2,63
36		Vicenza	Piazzetta Gualdo	centro	1990 e 1993	192.510,94	1.170.407,70	7.868,25	0,67
37		Modena	Via Cerretti 40/50/60 - Via Pisacane 5 e 9	semicentro	1985	12.162.559,97	12.724.553,14	850.490,32	6,68
38		Catania	Via Spoto 9/23	semicentro	1958	64.040,66	1.735.324,29	140.988,03	8,12
					Totale Residenziale	20.404.731,40	178.264.733,56	13.109.024,27	7,35
					RESIDENZIALE E USO DIVERSO	173.445.298,61	383.822.083,13	23.906.795,59	6,23
					TOTALE STRUMENTALE E NON STRUMENTALE	203.529.094,19	429.284.615,77	23.906.795,59	5,57

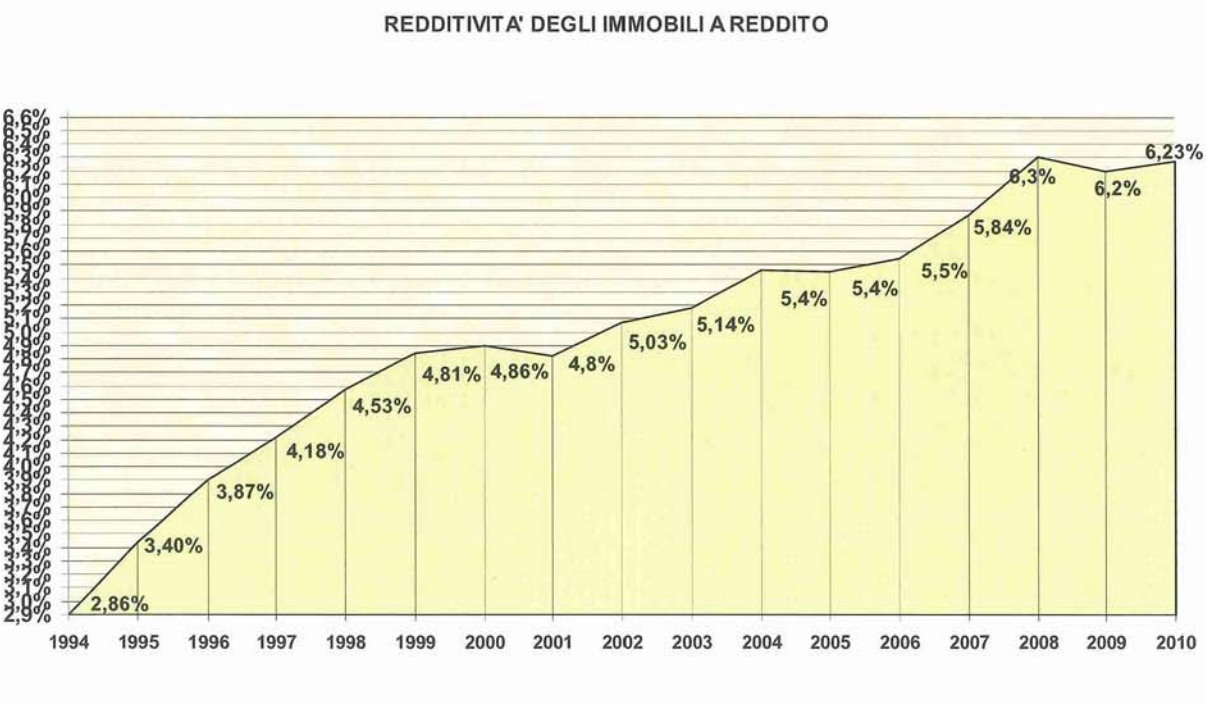
Dati al 31.12.2010

N.B. Rispetto al dato di bilancio il rendimento degli immobili non strumentali, considerato che l'immobile di Venezia non è ancora a reddito perché oggetto di prossimo restauro, corrisponderebbe al 6,37%.

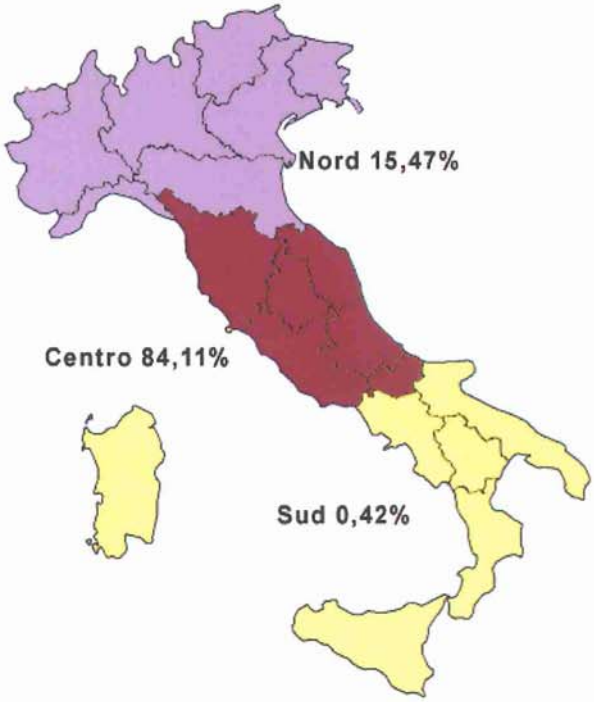
Il Portafoglio Immobiliare in numeri



Dati al 31.12.2010

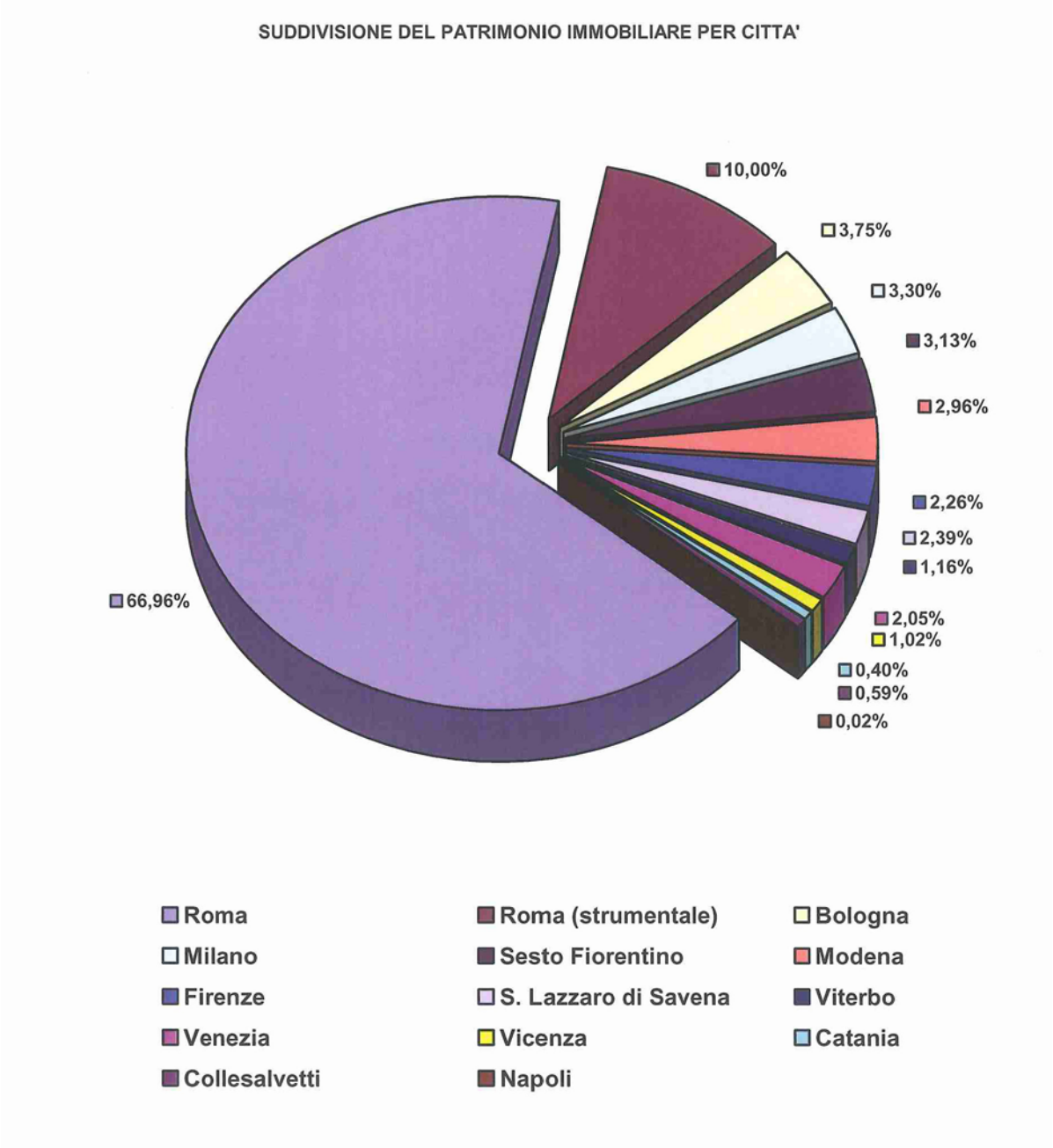


DISLOCAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

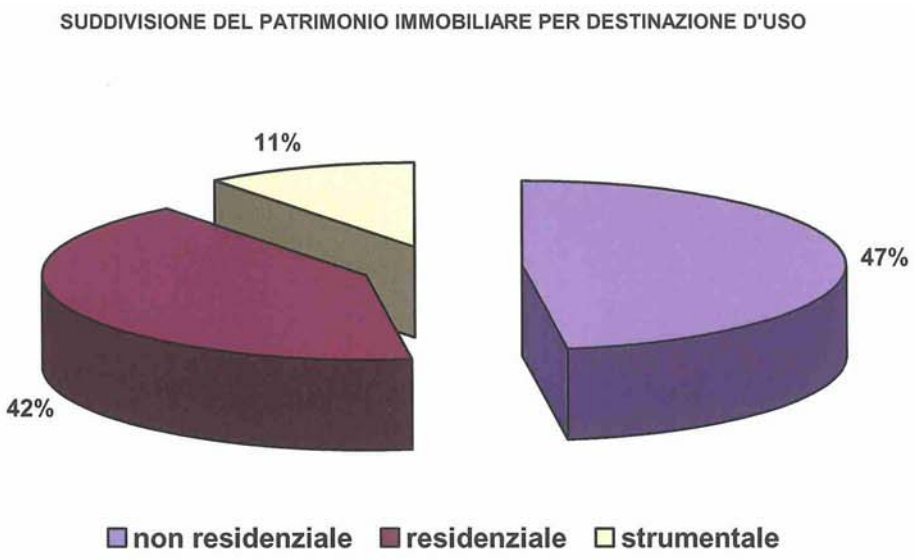




Dati al 31.12.2010



Dati al 31.12.2010

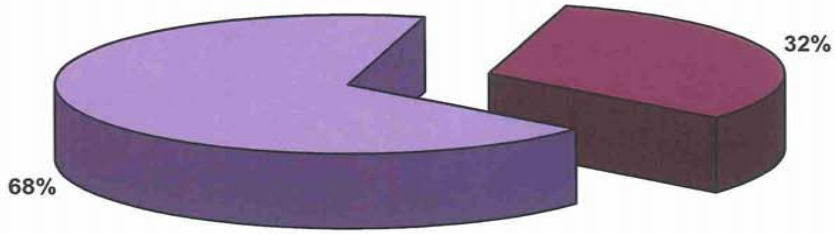


Dati al 31.12.2010

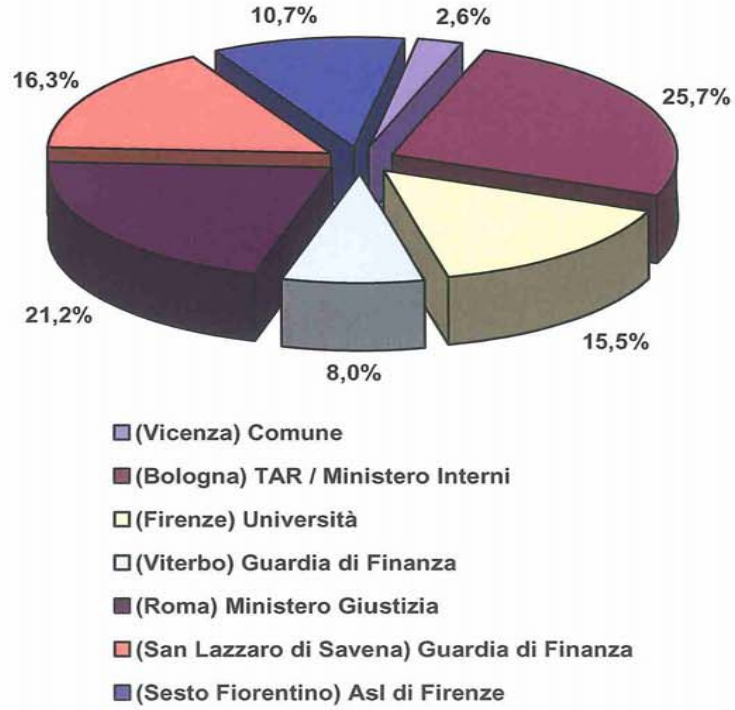
Nell'anno 2010 risulta che il valore del patrimonio immobiliare della Cassa Forense ammonta a **429.284.615,77** euro, così suddiviso:

Residenziale	178.264.733,56
Non Residenziale	205.557.349,57
Strumentale	45.462.532,64
Totale	429.284.615,77

SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE LOCATO A PRIVATI E AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE



SUDDIVISIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE NON RESIDENZIALE AD USO DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE



Dati al 31.12.2010

LA POLITICA DELLE MANUTENZIONI

1. LA RIQUALIFICAZIONE COME VALORIZZAZIONE

Tutti gli approfondimenti operati con società specializzate nel Real Estate hanno dimostrato come la qualità del prodotto sia determinante nell'apprezzamento del mercato: la riqualificazione del patrimonio immobiliare della Cassa è, pertanto, il presupposto alla base di qualsiasi progetto dell'Ente.

Con un patrimonio immobiliare di diversa consistenza, articolazione e stato manutentivo, una corretta strategia immobiliare dovrà quindi garantire il valore patrimoniale degli immobili, ottimizzare i costi e aumentare il rendimento anche con un programma tecnico manutentivo.

La valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio della Cassa non significa comunque un mero incremento del numero di interventi, bensì una razionale gestione degli interventi stessi, mediante una pianificazione degli stessi.

La Cassa ha pertanto avviato con successo una strategia di manutenzione che ha sostituito sempre più la manutenzione che era stata eseguita nel passato, prevalentemente di carattere accidentale - cioè al manifestarsi dell'evento -, di natura più o meno grave e pertanto più o meno urgente.

Nell'ottica invece di un progetto di riqualificazione del patrimonio immobiliare sono state programmate opere di manutenzione preventiva che scaturiscono da una analisi del fabbisogno manutentivo di ciascuno stabile intraprendendo una corretta politica manutentiva per salvaguardare il patrimonio edilizio dall'invecchiamento, che deve garantire la conservazione, la funzionalità e l'efficienza degli immobili, affinché gli edifici non perdano valore.

Le operazioni di manutenzione saranno poi caratterizzate dalla continuità degli interventi, ricercando e perseguendo la qualità e l'efficienza dell'edificio con l'obiettivo di raggiungere infine uno standard di conservazione che sarà garantito mediante un costante livello di manutenzione proporzionato allo stato di conservazione degli immobili e suddiviso in manutenzione leggera e manutenzione pesante, al fine di adottare le opportune procedure di appalto.

La continuità degli interventi di manutenzione e l'attenzione costante consentono di limitare i lavori di maggiore entità, affinché l'*ordinario* prevalga sullo *straordinario* e quindi la *manutenzione* sul *restauro*.

Manutenzione intesa non come la semplice attuazione di interventi riparatori di un imprevedibile e inevitabile degrado, ma l'insieme delle attività che garantiscono il mantenimento delle condizioni di efficienza, funzionalità e qualità degli edifici che compongono il patrimonio immobiliare, il quale subisce un processo di trasformazione che, in tempi più o meno lunghi, ne compromette le capacità di funzionamento, ma che, mediamente dopo trent'anni di vita, comporta inevitabilmente opere di ristrutturazione significative tenendo sempre presente la cura e il decoro degli immobili.

Dal 1996 la Cassa, che precedentemente aveva affidato ad una società di esterna la gestione tecnica ed economica del proprio patrimonio immobiliare, ha creato una propria struttura interna. La gestione diretta ha dato considerevoli contributi alla valorizzazione del patrimonio immobiliare in quanto quella indiretta era scarsamente propositiva, limitandosi a interventi al verificarsi del guasto.

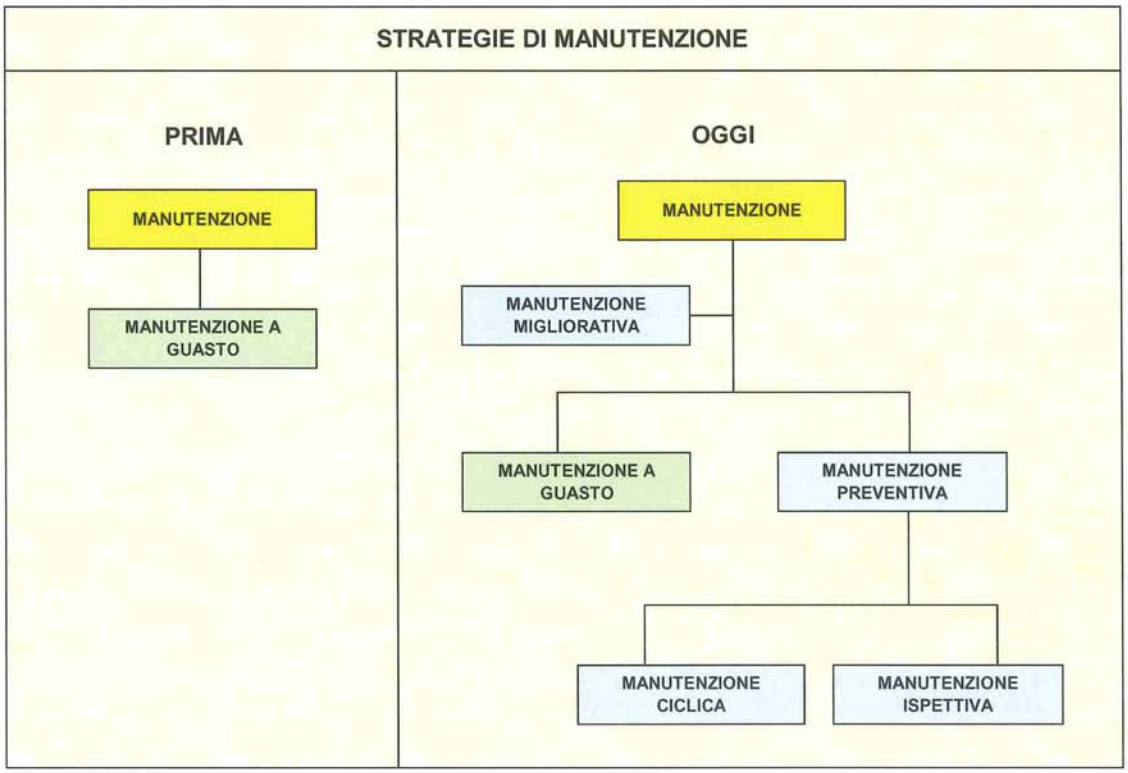
Nei trascorsi quindici anni sono stati portati a termine significativi interventi di ristrutturazione e restauro finalizzati sia alla trasformazione e adeguamento che alla conservazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare, in un'ottica di un graduale processo di recupero che, oltre a valorizzare gli stabili che costituiscono il patrimonio dell'Ente, contribuiscono a tenere alto il nome e l'immagine della Cassa proprietaria.

2. DALLA MANUTENZIONE A GUASTO ALLA MANUTENZIONE PROGRAMMATA

Con la gestione diretta del patrimonio immobiliare, oltre ad intraprendere interventi di tipo migliorativo, in dipendenza dell'invecchiamento degli stabili, si è adottata una politica di manutenzione finalizzata al costante mantenimento delle condizioni di efficienza e di sicurezza degli immobili, passando da una visione tradizionale della manutenzione edilizia, basata su logiche di emergenza e riparazione dei guasti rilevati, ad una visione più evoluta, basata sulla previsione dei comportamenti strutturali nel tempo, sulla programmazione e pianificazione degli interventi, sul ripristino delle condizioni di sicurezza.

Infatti, a differenza della manutenzione che veniva effettuata dalla società di gestione esterna, che era caratterizzata soprattutto da interventi tampone, è stata adottata una manutenzione di tipo preventivo, secondo una scala di priorità che vede ai primi posti tutti quei fabbricati in cui possano ravvisarsi pericoli per la pubblica incolumità, rilevati nel corso del monitoraggio continuo degli immobili da parte dei tecnici del Servizio.

Tale tipologia di manutenzione si suddivide a sua volta in *manutenzione ciclica*, a intervalli determinati di tempo, e *ispettiva*, cioè mediante una costante indagine di probabili cause di guasto.



L'obsolescenza e il degrado sono due aspetti strettamente legati all'età di un edificio, in quanto mediamente dopo trent'anni di vita si assiste inevitabilmente al crollo delle prestazioni funzionali dei sistemi che compongono gli immobili, con il deterioramento degli impianti idrico-sanitari, delle coperture, degli intonaci, degli aggetti (balconi e cornicioni), della serramentistica; obsolescenza tanto più ovvia se letta nel contesto degli anni '60, ove nel processo di un boom edilizio dettato da pressioni speculative non venivano prestate nell'edilizia le necessarie attenzioni alla durata nel tempo delle costruzioni.

Tutti gli stabili (tranne alcuni di pregio) sono caratterizzati da una costruzione di tipo medio, con materiali d'uso corrente nel periodo della loro realizzazione che di frequente hanno rivelato scarsi risultati di durata, anche in conseguenza di abituali difetti costruttivi (vedi ad esempio la difettosa posa in opera delle ringhiere dei balconi con il conseguente degrado dei frontalini).

La mancanza dei requisiti di durabilità e di affidabilità dei prodotti utilizzati dall'edilizia moderna impongono pertanto, dopo un così lungo intervallo di tempo, il ripristino tecnico e funzionale del patrimonio edilizio, in quanto se il degrado dipende dal crollo prestazionale dei materiali, l'obsolescenza dipende da cause esterne ed è legata all'evoluzione e al superamento tecnologico degli impianti e dei componenti edilizi.

Le operazioni di manutenzione devono essere pertanto caratterizzate da una continuità degli interventi, ricercando e perseguendo la qualità e l'efficienza dell'edificio con l'obiettivo di raggiungere uno standard di conservazione omogeneo per tutti gli immobili.

3. LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI

Gli impianti tecnologici asserviti al patrimonio immobiliare della Cassa sono continuamente interessati da aspetti progettuali, manutentivi, gestionali e normativi.

Il Servizio si è mosso, soprattutto nel corso degli ultimi anni grazie anche alla costituzione di un Settore appositamente dedicato, sulla strada delle seguenti principali attività:

- codifica analitica delle dotazioni impiantistiche del patrimonio
- individuazione degli interventi necessari per adeguare alle normative - in continua evoluzione - le dotazioni impiantistiche del patrimonio
- individuazione degli interventi necessari al ripristino della corretta funzionalità e della sicurezza delle dotazioni impiantistiche
- rielaborazione di nuovi capitolati tecnici per il miglioramento e l'aggiornamento dei rapporti contrattuali di manutenzione sugli impianti
- creazione di una banca dati normativa - articolata in archivi sia cartacei che informatici – che avendo a disposizione le principali pubblicazioni normative di settore, costituisca lo strumento aggiornato della regola dell'arte nella conduzione e nelle lavorazioni sugli impianti.

I settori tecnologici di pertinenza possono essere accorpati nelle cinque grosse aree impiantistiche di seguito elencate:

- impianti elettrici ed assimilati (distribuzione ed utilizzazione dell'energia elettrica, impianti citofonici, impianti telefonici, impianti TV, ecc.)
- impianti meccanici (impianti di condizionamento, di riscaldamento, di distribuzione ed utilizzazione del gas, ecc.)
- impianti antincendio (centrali idriche, reti idranti, estintori, ecc.)
- impianti elevatori (ascensori e montacarichi).

La codifica delle dotazioni impiantistiche del patrimonio trova la sua naturale espressione in due tipi di attività: da un lato il collazionamento della documentazione tecnico-progettuale relativa alle installazioni, mediante la riorganizzazione razionale della documentazione esistente mirata alla creazione di un fascicolo impiantistico per ciascun immobile, dall'altro la disponibilità di un riporto su "supporto informatico" delle installazioni stesse.

Particolare attenzione viene posta alle normative di Prevenzione Incendi: al riguardo è necessario provvedere al rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi rilasciati dall'autorità competente per le attività soggette presenti negli stabili della Cassa, nonché al mantenimento delle condizioni di sicurezza prescritte dai Certificati stessi. Analoga attenzione viene posta nell'espletamento delle verifiche di legge volte alla conservazione della sicurezza degli impianti elevatori, mediante un Organismo Notificato ai sensi della normativa vigente (DPR 162/99) per l'esecuzione delle verifiche periodiche (biennali) e straordinarie.

La telegestione

Un aspetto meritevole di grande considerazione, anche al fine del contenimento dei consumi energetici, è costituito dalla gestione a distanza degli impianti, cosiddetta telegestione

Gli impianti termici asserviti al riscaldamento degli immobili ad uso residenziale in Roma sono tutti costituiti da centrali termiche alimentate a gas di rete; nel corso degli ultimi due anni la maggior parte delle centrali sono state interessate da alcuni interventi di manutenzione straordinaria necessari all'adeguamento sia normativo che funzionale. In particolare è stato installato un sistema di telegestione del tipo con scheda telefonica GSM il quale consente attraverso una postazione informatica remota, di controllare in tempo reale lo stato delle centrali ottimizzandone il funzionamento.

Tale sistema, completamente automatico, può svolgere le seguenti funzioni principali :

- verificare ed eventualmente modificare le temperature dell'acqua di caldaia e di mandata acqua all'impianto di distribuzione in base alle condizioni climatiche
- modificare gli orari di accensione/spegnimento
- segnalare immediatamente alla postazione remota eventuali anomalie dell'impianto
- alternare periodicamente e scambiare automaticamente in caso di blocco il funzionamento delle elettropompe di circolazione nei casi di gruppi gemellari di cui una di riserva all'altra.

La postazione informatica è installata presso l'Ufficio Tecnico della sede e costantemente monitorata.

LA POLITICA DELLE LOCAZIONI

1. LE LOCAZIONI ALLA LUCE DELL'EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA

Attraverso la normativa della legge n. 392/78, meglio definita legge sull'equo canone, furono stabiliti per la prima volta precisi parametri per la determinazione dei canoni di locazione; con la legge n. 359/92, definita legge sui "patti in deroga", i canoni determinati con la legge nell'equo canone furono aggiornati e per ultimo, con la legge n. 431/98, invocata come riforma delle locazioni, e che ha consentito la liberalizzazione dei canoni, è cominciata una vera e propria revisione dei canoni di locazione.

Quanto segue è una breve storia dei canoni di locazione uso abitativo degli immobili della Cassa in Roma, che, con l'entrata in vigore della legge 431/98, hanno subìto negli anni considerevoli incrementi, rispetto ai canoni precedenti relativi a contratti ancora ad equo canone o assoggettati al regime dei patti in deroga.

LEGGE 27 LUGLIO 1978, N. 392

Disciplina delle locazioni di immobili urbani (Equo canone)

Precedentemente alla legge sull'equo canone, i canoni di locazione delle unità immobiliari degli stabili di proprietà della Cassa, quando questi venivano acquistati completamente vuoti, venivano determinati dagli uffici seguendo le indicazioni del costruttore, i dati di stima e il mercato immobiliare. Alcune volte gli stabili pervenivano alla Cassa completamente o parzialmente locati con i relativi canoni determinati dal venditore.

Alla data del 27 luglio 1978 le locazioni hanno subìto una radicale trasformazione. La legge fissava per la determinazione dei canoni precisi parametri e procedure, tra cui la superficie degli immobili cosiddetta "superficie convenzionale", che veniva determinata secondo precise regole stabilite dalla legge stessa, previa misurazione della loro superficie reale.

L'attivazione degli uffici fu immediata nel procedere alla misurazione di tutte le unità immobiliari (agli atti esistono i relativi elaborati di campagna), e vennero redatti tre diversi schemi, uno per il calcolo della superficie convenzionale (Tab. A), uno per la determinazione del costo unitario (Tab. B), ed uno per il calcolo del canone di locazione (Tab. C).

Tutti i contratti in essere alla data di entrata in vigore della legge erano, dalla legge stessa, assoggettati a proroga con scadenze dilazionate nel tempo; a tali date tutti i contratti furono regolarmente rinnovati alle condizioni dettate dalla ormai storica legge sull'equo canone.

LEGGE 8 AGOSTO 1992, N. 359

(Patti in deroga)

Con l'entrata in vigore di tale legge, i canoni hanno subìto un certo aumento rispetto a quelli già determinati con l'equo canone.

In occasione del rinnovo dei contratti stipulati ex L. 392/78 (equo canone) in applicazione dell'art. 11 della legge n. 359 dell'8.8.1992 (patti in deroga), in data 17.2.1994 la Cassa, con l'assistenza delle rappresentanze delle Organizzazioni della proprietà edilizia ha sottoscritto, come previsto dal secondo comma dell'art. 11 della stessa legge, un protocollo di intesa con le Organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

Nel prendere atto della determinazione dei nuovi canoni si è convenuto di stipulare due tipi di contratti; un modello A) per i contratti con nuovi conduttori a canone pieno ed un modello B) per i rinnovi dei contratti con i precedenti inquilini: in tal caso il nuovo canone sarebbe stato

gradualmente aumentato e precisamente in misura del 25% per il primo anno, del 50% per il secondo anno, del 75% per il terzo anno e del 100% dal quarto anno.

A tal fine la Commissione di Congruità, in data 7.5.1993 (ratifica del C.d.A. del 18.5.93) ha determinato "sulla base degli elementi intrinseci ed estrinsechi che caratterizzano gli stabili dai quali può farsi discendere il valore commerciale dell'unità immobiliare (quali ad esempio e principalmente: stato di conservazione; collegamenti; infrastrutture; aspetto estetico; livello delle finiture; articolazione planimetrica; tipologia architettonica ecc.)", i nuovi canoni, che, rispetto a quelli praticati in applicazione dell'equo canone, hanno comportato aumenti percentuali – per stabile o complesso immobiliare - da un minimo del 60 ad un massimo dell'80%.

LEGGE 9 DICEMBRE 1998, N. 431

Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo

La legge 431/998 consentiva la possibilità di un contratto a canone libero di durata minima quattro anni rinnovabile per altri quattro ("primo canale" in applicazione dell'art. 2, 1° comma), o di un contratto ad un canone stabilito con accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni più rappresentative degli inquilini di durata tre anni più due e con alcune agevolazioni fiscali ("secondo canale" in applicazione dell'art. 2, 3° comma).

La Cassa, oramai privatizzata, ha optato, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 12.2.1999, per il "primo canale", ovvero per l'applicazione del canone di mercato.

A differenza di quanto avvenuto con l'entrata in vigore della legge sui "patti in deroga", laddove il Consiglio di Amministrazione aveva predeterminato l'aumento dei canoni in percentuali fisse per stabile, dalla data del 12 febbraio 1999 la Commissione di Congruità è chiamata a determinare i nuovi canoni di volta in volta che le unità immobiliari si rendono disponibili per la locazione.

Tale valutazione avviene mediante accessi presso gli immobili, sulla scorta di indagini sui valori di mercato, attraverso la stampa e mediante i listini ufficiali dei valori immobiliari redatti da società specializzate nel settore.

Nell'anno 2000 è inoltre intervenuto un fatto importante nella storia delle locazioni. Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 14 gennaio, deliberò di provvedere al restauro degli appartamenti ripresi in consegna, mediante l'adeguamento dell'impianto elettrico a norma della legge 46/90, nonché il rifacimento dei servizi igienici e delle cucine, nella logica, oramai consolidata, che la manutenzione è parte essenziale della valorizzazione del patrimonio immobiliare. A seguito di tale delibera, nella determinazione dei canoni si tiene debitamente conto degli interventi eseguiti nelle unità immobiliari, affinché ci sia un concreto ritorno in termini di redditività.

2. L'ANDAMENTO DEI CANONI

NUOVI CONTRATTI - Incremento dei canoni in applicazione della Legge 431/98 art. 1 comma 1°

Determinazione dei canoni di locazione nei casi di contratti ex novo

I valori unitari di riferimento per la determinazione dei canoni di locazione delle abitazioni, sono calcolati sulla base di analisi dei valori di mercato, sulla scorta di informazioni acquisite presso società specializzate e con riferimento ai listini ufficiali dei valori immobiliari, che tracciano l'andamento delle quotazioni del mercato.

Stabilito un intervallo di valori unitari di riferimento, al fabbricato viene attribuito, mediante l'adozione di indici correttivi, un valore sulla base delle *caratteristiche estrinseche* nonché delle sue peculiarità.

Tra le *caratteristiche estrinseche* vengono valutate:

- la localizzazione dell'immobile in zone centrali o periferiche
- la viabilità
- la presenza di servizi e infrastrutture
- la presenza di trasporti pubblici (in particolare la metropolitana)
- l'esistenza di parcheggi.

Con questo criterio, all'interno della stessa zona, o quartiere, valutate le *caratteristiche estrinseche* viene differenziato il valore dello stabile che presenta peculiarità più rilevanti da quello con caratteristiche meno pregiate, quali:

- le caratteristiche dello stabile (anno di costruzione, livello estetico)
- la tipologia dello stabile (intensivo, a villini)
- gli interventi di manutenzione eseguiti.

Successivamente, all'unità immobiliare viene attribuito il valore sulla base delle sue specifiche *caratteristiche intrinseche*, legate alla qualità, mediante ulteriori variazioni degli indici correttivi.

Tra le *caratteristiche intrinseche* figurano:

- l'altezza di piano (e quindi la panoramicità)
- l'esposizione (e quindi gli affacci
- l'orientamento (e quindi il soleggiamento);
- la distribuzione degli spazi interni (ad es. suddivisione zona giorno/zona notte)
- la presenza di doppi/tripli servizi.

In questo modo, nello stesso stabile viene differenziato il canone dell'inquilino che abita al piano primo rispetto a quello che conduce in locazione un appartamento ad un piano alto, ovvero il canone di un appartamento esposto a mezzogiorno rispetto a quello di un alloggio esposto a nord, come quello di un appartamento che affaccia su strada e quello che, invece, prospetta sul cortile interno.

Viene inoltre valutato differentemente il canone di un inquilino che abita in un appartamento di tipologia razionale, con doppi (in taluni casi tripli) servizi e magari dotato di ampio terrazzo.

I listini ufficiali dei valori immobiliari consultati sono quelli della Borsa Immobiliare di Roma, quello dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari di Roma, a cura del Dipartimento del Territorio, Direzione Centrale dei Servizi Tecnici Erariali del Ministero delle Finanze, e quello di Scenari Immobiliari.

La Borsa Immobiliare divide la città in Quartieri Urbani, ben delimitati, ed offre un intervallo di valori di riferimento sufficientemente ampio tale da garantire una giusta attribuzione del valore congruo.

L'aggiornamento dei canoni nel corso dei rinnovi

I valori di mercato vengono costantemente monitorati e aggiornati dalla Commissione di Congruità attraverso la rilevazione delle quotazioni dei prezzi, affinché i canoni di locazione determinati siano quanto più possibile aderenti alle oscillazioni del mercato.

Giocano inoltre un ruolo assai rilevante negli aggiornamenti dei valori unitari di riferimento le modificazioni urbane, che contribuiscono alle variazioni delle *caratteristiche estrinseche* degli stabili.

Ad esempio, il prolungamento della linea metropolitana A ha migliorato, mediante l'apertura di due stazioni, quella di Cipro e quella di Cornelia, i trasporti urbani di due complessi edilizi, rispettivamente quello di Viale Ammiragli e Via De Cristofaro, e quello di Via Albertario.

Allo stesso tempo, anche le ristrutturazioni dei complessi edilizi si devono necessariamente tradurre nella rideterminazione dei valori unitari di locazione, in quanto comportano un miglioramento delle *caratteristiche intrinseche* dello stabile.

Gli incrementi dei canoni di locazione delle unità immobiliari ad uso residenziale, dovuti ad un'attenta rivalutazione dei canoni, va associata ad una severa selezione dei potenziali conduttori ad opera della Commissione Locazioni, che, ferme restando le prelazioni stabilite dal Consiglio di Amministrazione, valuta l'idoneità reddituale e la tipologia del nucleo familiare del richiedente.

Il puntuale pagamento del canone di locazione è inoltre sempre più garantito dalla corresponsione obbligatoria mediante RID bancario introdotta come obbligatoria nei nuovi contratti di locazione.

RINNOVI - Incremento dei canoni in applicazione della Legge 431/98 art. 1 comma 1°

Determinazione dei canoni di locazione nei casi di rinnovo dei contratti

Il rinnovo dei contratti stipulati ex L. 359/92 (patti in deroga) in applicazione dell'art. 2, 1° comma della L. 431/98, non è subordinato alla concertazione con le organizzazioni degli inquilini.

A differenza dell'adeguamento effettuato nei casi di rinnovo da "equo canone", ai regimi dei "patti in deroga" che ha previsto solo una rivalutazione percentuale sull'intero immobile/complesso edilizio, i nuovi canoni vengono determinati dalla Commissione di Congruità, e sottoposti al Consiglio di Amministrazione per la relativa approvazione, per ogni singolo appartamento.

Come illustrato per i contratti ex novo, stabilito un intervallo di valori unitari di riferimento sulla base delle *caratteristiche estrinseche* del fabbricato, all'unità viene attribuito il valore sulla base di quelle *caratteristiche intrinseche* dell'unità immobiliare stessa già descritte nel capitolo precedente, con particolare riguardo all'altezza di piano, all'esposizione, all'orientamento e alla tipologia dell'alloggio.

Anche in questo caso viene differenziato il canone di chi abita al primo piano rispetto a quello che conduce in locazione un appartamento ad un piano alto, ovvero il canone di un appartamento esposto a mezzogiorno rispetto a quello di un alloggio esposto a nord, come quello di un appartamento che affaccia su strada e quello che, invece, prospetta sul cortile interno.

Con questo sistema non solo si procede alla dovuta rivalutazione degli affitti, ma si attua anche una reale omogeneizzazione dei canoni di tutti gli immobili della Cassa, in quanto prima, in occasione dell'introduzione dei patti in deroga, i canoni stessi avevano subìto solo una rivalutazione percentuale differenziata per stabile.

Come già analizzato in precedenza, nel caso dei rinnovi nel listino della Borsa Immobiliare di Roma, vengono differenziati i valori unitari di riferimento per le abitazioni ristrutturate da quelle parzialmente da ristrutturare.

Secondo tale listino, se nella determinazione dei canoni delle unità immobiliari da locare ex novo il riferimento per la Commissione è dato dai valori delle abitazioni ristrutturate (tenendo quindi

presenti i lavori di adeguamento effettuati negli alloggi), nel caso dei rinnovi contrattuali il termine preso a paragone sono i valori unitari di riferimento delle abitazioni parzialmente da ristrutturare.

Tale ultima scelta ha lo scopo di non far gravare sui canoni l'incidenza della spesa per i lavori di ristrutturazione dell'appartamento che la Cassa in questi casi non esegue, e di ricompensare indirettamente i conduttori che hanno provveduto ad eseguire ammodernamenti a loro spese.

3. LE PROCEDURE DELLE LOCAZIONI

Nuova procedura per le locazioni: adeguamento delle abitazioni prima della locazione

I prodromi della sistemazione delle abitazioni riprese in consegna vanno ricercati in una seduta del Consiglio di Amministrazione del 1999, nella quale fu affrontato il tema della riqualificazione del patrimonio immobiliare della Cassa non solo ai fini della conservazione ma anche al fine di conseguire una maggiore redditività dallo stesso: nella stessa riunione emerse che una maggiore redditività delle unità immobiliari ad uso abitativo poteva ricercarsi nella realizzazione di migliorie all'interno delle abitazioni riprese in consegna, con il conseguente aumento del canone in funzione della spesa sostenuta.

A ciò si aggiunga la problematica legata all'adeguamento degli impianti nelle abitazioni alla legge 46/90, che andava a completare quanto già deliberato negli anni passati dal Consiglio di Amministrazione, con l'adeguamento alle norme degli impianti elettrici delle sole parti comuni degli stabili.

In generale, infatti, le condizioni degli alloggi in procinto di essere locati erano differenti da un'unità all'altra, e se alcuni appartamenti, se pur in rarissimi casi, si presentavano in buono stato – per meriti e opere dell'inquilino precedente -, la maggior parte di essi, anche a causa dell'età del fabbricato, rasentavano la fatiscenza con impianti lontano dalla rispondenza alle norme.

Come risultato di tali orientamenti, in data 14 gennaio 2000 il Consiglio di Amministrazione deliberò di "provvedere al restauro degli appartamenti ripresi in consegna, mediante l'adeguamento dell'impianto elettrico, nonché il rifacimento dei servizi igienici e delle cucine", che ha avuto come risultato quello di standardizzare le condizioni degli alloggi da locare, affinché venissero affittati tutti con gli impianti a norma e in buono stato.

Nel perseguire le stesse finalità, al fine di abbreviare i tempi per la locazione unità immobiliari ad uso abitativo resesi disponibili, in data 31 gennaio 2003 il Consiglio di Amministrazione deliberò una nuova procedura, reiterate con successive determinazioni.

Questa, confermando l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normative vigenti ed il rifacimento dei servizi igienici e delle cucine, prevedeva di affidare a rotazione l'incarico a ditte selezionate di fiducia, sulla base di un contratto a consumo di importo pari ad euro 150.000,00 ciascuno, oltre l'Iva, riducendo il periodo di sfitto a uno/due mesi.

Nel merito si evidenzia che il C. di A. nel gennaio 2006 ha deliberato un'integrazione al contratto di locazione con la quale si impone al conduttore il riordino generale dell'unità immobiliare al momento della riconsegna (tinteggiatura pareti e soffitti, chiusura dei fori praticati ecc…) al fine di salvaguardare la spesa sostenuta dalla Cassa.

Gli immobili a uso abitativo: i criteri per le assegnazioni in locazione

Il Comitato dei Delegati, nella riunione del 30.5.1997 ha approvato un "regolamento delle unità immobiliari ad uso abitativo" che detta criteri generali per l'assegnazione in locazione delle unità

immobiliari ad uso abitativo, con particolare riguardo alle c.d. "prelazioni", così definite: *"nell'assegnazione in locazione deve essere data la precedenza, a parità di condizioni ed in via graduata:*

- *agli iscritti alla Cassa di Previdenza a pieno titolo, in regola con l'invio del Modelli 5 e i pagamenti dei contributi, iscritti all'albo del circondario in cui si trova l'unità da locare;*
- *ai dipendenti della Cassa;*
- *agli avvocati iscritti alla Cassa a pieno titolo ed aventi i requisiti di cui al punto 1 appartenenti agli albi di altri circondari"*

Con successiva delibera dell'8.11.2001, il Consiglio di Amministrazione ha ampliato l'ambito delle "prelazioni" inserendo, nell'ordine di assegnazione, anche quella relativa ai figli di avvocati non residenti a Roma ma studenti nella città, collocandola subito dopo i dipendenti della Cassa Forense, prevedendo:

"la stipula del contratto di locazione con l'effettivo conduttore (il figlio dell'avvocato e per unità immobiliari che non dovranno superare i due vani); la data di scadenza del contratto di locazione coincidente con il termine accademico di conclusione del corso di laurea con l'obbligo del conduttore di provare, annualmente, la persistenza dell'iscrizione al corso di studi;

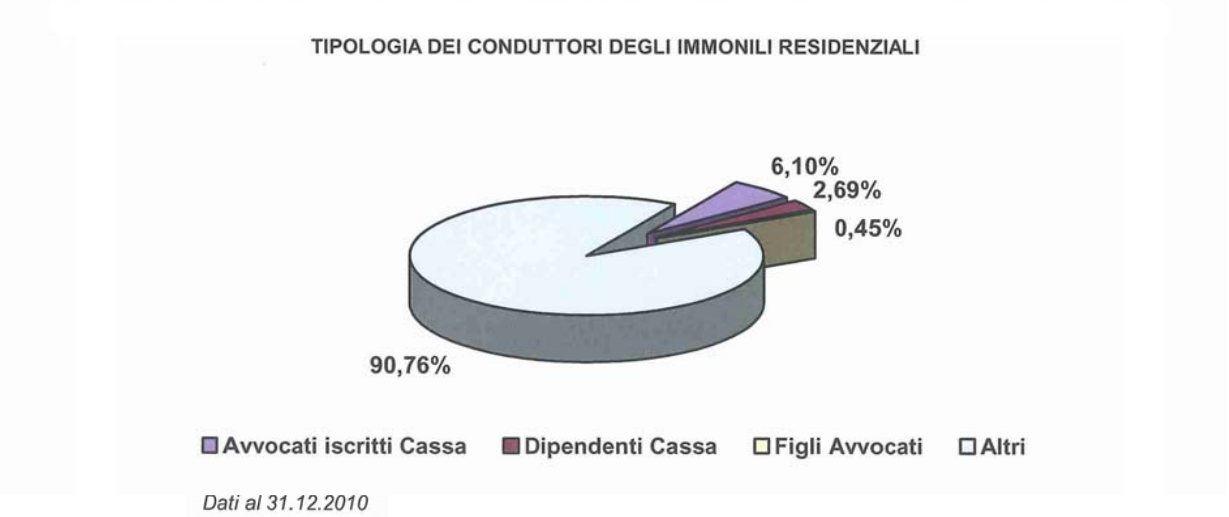
la sottoscrizione del contratto di locazione anche da parte dell'avvocato, genitore del conduttore per prestar fidejussione e garantire l'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali".

Nel grafico che segue sono riportate le percentuali dei conduttori cui sono stati assegnati appartamenti in Roma seguendo i criteri di cui sopra nel totale. Nelle città di Modena e Catania non si rilevano conduttori che hanno beneficiato della prelazione.

Tipologia dei conduttori degli immobili residenziali

Totale abitazioni in Roma n. 1.115 (oltre a n. 24 alloggi destinati ai custodi):

- Abitazioni condotte da Avvocati iscritti alla Cassa 68 (6,10%)
- Abitazioni condotte da Dipendenti della Cassa (In servizio od in quiescenza) 30 (2,65%)
- Abitazioni condotte da Figli di Avvocati 5 (0,45%)



CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA FORENSE

Via E. Q. Visconti 8, 00193 ROMA

Registro persone giuridiche

PIANO TRIENNALE DI INVESTIMENTO

ART. 8 COMMA DL 31/5/2010 N.78 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI

NELLA L. 30/7/2010 N. 122

REDATTO AI SENSI DELL'ART. 2 DEL DECRETO 10/11/2010

DEL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE E

DEL MINISTRODEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TESORO
E DIPARTIMENTO DELLA RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO

MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI
SEGRETARIATO GENERALE
E DIREZIONE GENERALE PER LE POLITICHE PREVIDENZIALI

Premessa

Il presente piano, approvato nella riunione del consiglio di amministrazione del 24 novembre 2011, è stato redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 comma 15 del D.L. 31/5/2010 n. 78 convertito con modificazioni nella L. 30/7/2010 n. 122 e del decreto 10 novembre 2010 del Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali.
Il piano è relativo al triennio 2012/2014 ed evidenzia, nel complesso, per ciascun anno, l'ammontare, stimato, delle operazioni:

- di acquisto di immobili
- di vendita di immobili
- di cessione delle quote di fondi immobiliari

nonché

le operazioni di utilizzo delle disponibilità liquide provenienti:

- dalla vendita di immobili e
- dalla cessione di quote di fondi immobiliari

con l'indicazione dei tempi nei quali le operazioni di cassa esposte si realizzeranno.

OPERAZIONI DI ACQUISTO E VENDITA DI IMMOBILI E CESSIONE DELLE QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

(art. 2, comma 1 DM 10/11/2010)

		IMPORTI COMPLESSIVI		
		2012	2013	2014
DM	OPERAZIONI DI ACQUISTO			
	ART. 2, COMMA 2			
	Operazioni la cui effecacia è subordinata alla verifica del rispetto dei saldi strutturali			
	di finanza pubblica da effettuarsi con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze			
	di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali			
2.2	Acquisti diretti di immobili	70	50	50
2.2	Acquisti indiretti di immobili (acquisti di quote di fondi immobiliari)	140	180	180
	TOTALE	210	230	230

		IMPORTI COMPLESSIVI		
		2012	2013	2014
DM	OPERAZIONI DI VENDITA			
	ART. 2, COMMA 2			
	Operazioni la cui effecacia è subordinata alla verifica del rispetto dei saldi strutturali			
	di finanza pubblica da effettuarsi con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze			
	di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali			
2.1	Vendita immobili	50	50	50
2.1	Cessione di quote di fondi immobiliari			
	Disponibilità liquide provenienti dalla vendita di immobili e dalla cessione quote fondi immobiliari	50	50	50
	ART. 2, COMMA 3 ALL. A			
	(Operazioni che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica che potranno			
	essere poste in essere trascorsi 30 giorni dalla comunicazione del piano senza che			
	i Ministeri vigilanti abbiano formulato osservazioni)			
2.3.A	Vendita diretta di immobili a privati			
2.3.A	Vendita diretta di immobili da ente o cassa previdenziale			
	ad ente o cassa previdenziale o ente della pubblica amministrazione			
	Disponibilità liquide provenienti dalla vendita immobili	0	0	0
	TOTALE	50	50	50

OPERAZIONI DI UTILIZZO DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE PROVENIENTI DALLA VENDITA DI IMMOBILI O DA CESSIONE DI QUOTE DI FONDI IMMOBILIARI

(art. 2, comma 1 DM 10/11/2010)

		2012		2013		2014	
		VEND. IMMOBILI	CESS. QUOTE FDI	VEND. IMMOBILI	CESS. QUOTE FDI	VEND. IMMOBILI	CESS. QUOTE FDI
DM	*Totale fonti derivanti da*	*50*		*50*		*50*	
	IMPIEGHI						
	ART. 2, COMMA 2						
	Operazioni la cui efficacia è subordinata alla verifica del rispetto dei saldi strutturali						
	di finanza pubblica da effettuarsi con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze						
	di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali						
2.c2	Acquisti diretti di immobili						
2.c2	Acquisti indiretti di immobili						
	ART. 2, COMMA 3 ALL. A						
	(Operazioni che non hanno impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica che potranno						
	essere poste in essere trascorsi 30 giorni dalla comunicazione del piano senza che						
	i Ministeri vigilanti abbiano formulato osservazioni)						
2.c3 A	Sottoscrizione di titoli pubblici con somme rivenienti da vendita di immobili						
2.c3 A	Sottoscrizione o costituzione di quote di fondi immobiliari con somme	50		50		50	
	rivenienti da vendite di immobili o fondi immobiliari						
	ART. 2, COMMA 1						
	Altre operazioni di utilizzo delle disponibilità provenienti dalla vendita di immobili o da						
	cessione di quote di fondi immobiliari distinte per						
	ASSET CLASS						
	- liquidità						
	- obbligazionario						
	- azionario						
	- alternativi						
	TOTALE IMPIEGHI	50	0	50	0	50	0

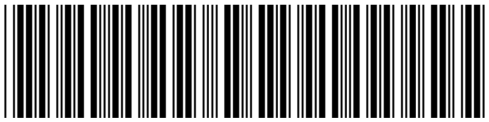
		IMPORTI COMPLESSIVI		
		2012	2013	2014
	ART. 2, COMMA 5			
	Disponibilità rivenienti dalla vendita di immobili con procedure			
2.c5	Avviate con delibere dei comp. Organi entro il 31 maggio 2010			
	TOTALE	0	0	0

Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza Forense

Il Presidente - Avv. Alberto Bagnoli

PAGINA BIANCA

€ 4,00



16STC0016910