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.

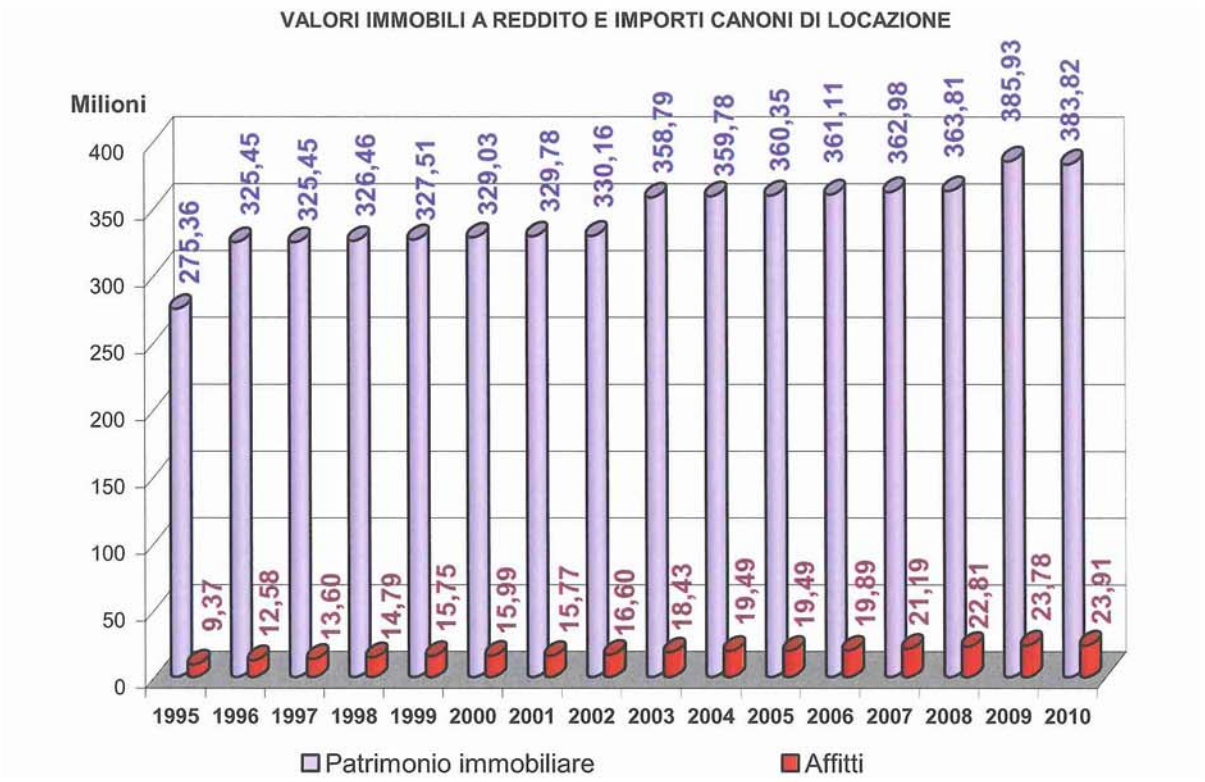
Il Portafoglio Immobiliare nei dati 2010

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

