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 dell'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani « Giovanni Amendola » (Inpgi), dottor Andrea Camporese e dottor Tommaso Costantini.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del Presidente e del Direttore generale dell'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani « Giovanni Amendola » (Inpgi), dottor Andrea Camporese e dottor Tommaso Costantini, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla consistenza, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati.

Do la parola al Presidente, dottor Andrea Camporese.

ANDREA CAMPORESE, *Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani « Giovanni Amendola »*. Grazie, Presidente. In relazione all'oggetto della odierna audizione, abbiamo predisposto un documento che vado ad illustrare sinteticamente.

Evidenzio innanzitutto che il patrimonio immobiliare è ripartito per uso abitativo al 70 per cento e per uso diverso al 30 per cento; il valore attuale iscritto a bilancio è di poco più di 713 milioni di euro, con una valorizzazione fissata al 1997, atto della privatizzazione dell'Istituto, e non più rivalutata perché non è possibile a termini di legge.

La stima attuale a valori di mercato, attraverso i parametri dell'Agenzia del territorio ed altri, ammonta a circa 1 miliardo 300 milioni, quindi la rivalutazione, in questi quindici anni, sfiora il 100 per cento. Il rendimento del patrimonio risulta sempre crescente: nel 2010 è stato pari al 4,69 per cento, nel 2011 sarà del 4,85 per cento, nel 2012 è previsto al 5,22 per cento. È un rendimento che riteniamo congruo per il fine istituzionale dell'ente.

I costi di manutenzione sono molto bassi; questi infatti risultano pari a circa lo 0,3 per cento del valore di mercato degli immobili, e quindi di cinque volte inferiore al limite normativo di 1,5 stabilito nell'ambito pubblico.

Le dismissioni in atto riguardano una piccola quota del patrimonio, inferiore al 2 per cento, e per un valore complessivo – secondo la stima di mercato effettuata al 2008 – pari a circa 28 milioni di euro. Questa dismissione è stata decisa non per necessità di liquidità, ma per scelta di efficienza gestionale del patrimonio. Attraverso una discussione interna alla Commissione competente e al consiglio di amministrazione, si sono individuati degli edifici; specifico che non si tratta di edifici che si trovano a Roma, Milano e Napoli, che sono le tre città che noi abbiamo

identificato, nei decenni, come quelle di maggiore interesse per gli investimenti e che si rivelano ad oggi le città dove la tenuta del prezzo e la rivalutazione media degli immobili risultano essere del tutto soddisfacenti. Pertanto, attraverso dei criteri che trovate descritti nel documento alla vostra attenzione, abbiamo individuato gli immobili da dimettere; si tratta di immobili situati a Mendicino, Messina, Rende, Padova, Livorno, Collegno, Taranto e Campi Bisenzio, che presentano una redditività bassa e che comportano anche costi di gestione importanti da parte dell'ente.

La dismissione è in corso. Le modalità prevedono che per ogni complesso vengano venduti prima di tutto gli appartamenti liberi, per fissare un prezzo che sia il più possibile vicino al valore reale di mercato, e che venga offerta la possibilità agli inquilini dello stesso complesso di acquistare con uno sconto del 5 per cento, dopodiché anche questi vanno sul mercato.

Una parte del patrimonio è stata venduta, una parte non ancora. In particolare, è stato venduto un blocco di ventuno villini a un prezzo di 3 milioni 300 mila euro, che è assolutamente allineato alla stima degli uffici, fatta in base ai valori dell'Agenzia del territorio. Inoltre, vi sono state altre piccole dismissioni del valore di 150 mila e 265 mila euro.

Termino qui il mio intervento e lascerei la parola al direttore generale, ove ritenesse di aggiungere qualcosa sui criteri che abbiamo adottato per la dismissione.

TOMMASO COSTANTINI, *Direttore generale dell'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani « Giovanni Amendola »*. I criteri adottati sono quelli già indicati dal presidente Camporese, cioè in primo luogo l'efficienza del patrimonio dell'ente, per cui l'Istituto si è sempre mosso, per quanto riguarda l'attenzione al proprio patrimonio, nella preservazione di quegli immobili che possono essere considerati di pregio. Questo ha fatto sì che, negli anni, gli immobili avessero uno sviluppo anche dal punto di vista del loro valore.

Ovviamente si è cercato, nell'ambito di un'attenzione ai bilanci tecnici attuariali, di efficientare sempre più quello che può essere il rendimento del patrimonio immobiliare, individuando dei criteri che potevano essere economicamente più validi e che, hanno fatto ritenere di potere dismettere alcune unità abitative al di fuori dei grossi centri urbani, che costituiscono, grosso modo, sì e no il 2 per cento del patrimonio immobiliare complessivo dell'ente.

Come ho detto, l'attenzione dell'ente, che ha sempre curato in maniera diretta il proprio patrimonio immobiliare, è stata sempre alta anche per quanto riguarda le manutenzioni immobiliari. Questo ha fatto sì che oggi l'ente possa avere un patrimonio immobiliare di valore e con un prezzo di mercato realmente corrispondente all'immobile stesso.

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

GIULIO SANTAGATA. Vorrei un chiarimento sul rendimento relativo al 2011, se è possibile. Il 4,85 per cento è riferito ai valori di mercato ?

TOMMASO COSTANTINI, *Direttore generale dell'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani « Giovanni Amendola »*. È riferito ai valori di bilancio, mentre rispetto al valore di mercato è circa il 2,50.

GIULIO SANTAGATA. Inoltre, la manutenzione è lo 0,6.

TOMMASO COSTANTINI, *Direttore generale dell'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani « Giovanni Amendola »*. Esattamente.

GIULIO SANTAGATA. Quindi abbiamo un rendimento netto un po' inferiore al 2 per cento.

TOMMASO COSTANTINI, *Direttore generale dell'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani « Giovanni Amendola »*. Con riferimento ai rendimenti netti, per il 2010 abbiamo chiuso con un 2,69 per cento, mentre prevediamo, per il 2012, un rendimento netto del 2,73 per cento. Ovviamente questo avviene perché man mano che ci sono cessazioni di locazioni di vecchi contratti, le locazioni vengono adeguate con i nuovi contratti che sono più elevati.

ELIO LANNUTTI. Sono stato anticipato dall'onorevole Santagata sul chiarimento circa i rendimenti netti; vorrei comunque evidenziare al dottor Camporese un altro aspetto che mi preoccupa. Essendo iscritto all'Ordine dei giornalisti, conosco abbastanza bene la crisi che riguarda la nostra professione e la connessa perdita di posti di lavoro. Considerato che l'INPGI paga pensioni adeguate, chiedo al dottor Camporese se ritiene sostenibile che, con le attuali aliquote, si potranno continuare a pagare le future pensioni e se, rispetto a questa crisi, è possibile fare qualche tipo di riconversione della professione giornalistica, anche per quanto riguarda la questione dei giornali *on line*.

Chiedo scusa se affronto tale argomento, ma questa è una preoccupazione che riguarda tanti colleghi che mi hanno chiesto di rivolgerle questa domanda. Grazie.

ANDREA CAMPORESE, *Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani « Giovanni Amendola »*. La ringrazio per la domanda, che considero molto importante, in quanto noi non dobbiamo guardare solo all'oggi ma, ovviamente, anche al futuro.

Riferirò in modo schematico che cosa è accaduto negli ultimi tre anni. Noi abbiamo perso circa il 7 per cento dell'occupazione stabile in tre anni, una quota molto rilevante. Questo è avvenuto attraverso le crisi aziendali che lei conosce, e che hanno investito sostanzialmente tutto il comparto editoriale italiano, in particolare la carta stampata.

Abbiamo reagito attraverso una riforma, che è stata approvata dai ministeri vigilanti proprio recentemente, che prevede un aumento dell'aliquota di versamento di tre punti in cinque anni e porta l'età pensionabile delle donne a sessantacinque anni. C'è inoltre una terza leva che abbiamo messo in campo, e che costituisce un fortissimo stimolo: un cospicuo sgravio previdenziale in caso di assunzioni a tempo indeterminato.

L'Istituto infatti ha deliberato – ed è stato approvato dai ministeri vigilanti – uno sgravio del 60 per cento della contribuzione per tre anni in caso di assunzione a tempo indeterminato, o trasformazione di contratto da tempo determinato a tempo indeterminato. Lo studio attuariale che noi abbiamo prodotto al ministero per supportare questa nostra riforma dimostra, in modo inequivocabile, che la stabilizzazione del rapporto di lavoro – e quindi una prospettiva molto lunga di versamento previdenziale – supera e compensa ampiamente gli sgravi che noi prevediamo.

Tale riforma è operativa da circa un mese, e ha già prodotto quaranta assunzioni sgravate. Certo, questo non è sufficiente, perché abbiamo perso circa 700 posti di lavoro nell'ambito del lavoro dipendente, ma è un inizio di inversione di tendenza.

Sono totalmente d'accordo con lei che la tenuta del mercato del lavoro è fondamentale per il bene del Paese, ma anche per il bene dell'Istituto. La domanda vera che dobbiamo porci è quale sarà la forma e l'*identikit* del giornalismo futuro e che tipo di occupazione porterà. Questa è una domanda complessa, ancorché non eludibile. Dunque, quando lei cita la dimensione dell'*on line*, tra le nuove forme di giornalismo, l'Istituto per la sua competenza previdenziale, la Federazione della stampa e degli editori per la loro, credo siano impegnati in una sfida complessa e importantissima: quella di trovare forme contrattuali idonee a sostenere e garantire il mercato del lavoro.

In questo momento, avendo appena varato una riforma e consegnato ai mini-

steri vigilanti i bilanci attuariali che comprendono la crisi che lei ha descritto, noi siamo ancora dentro una compatibilità piena. Certamente, se questa discesa occupazionale dovesse continuare con questa intensità, saremmo costretti a riconsiderare il panorama, ma a quel punto saremmo di fronte a un giornalismo che non assomiglia più a quello che è stato fino ad oggi.

Finisco con un riferimento al giornalismo pubblicistico o non dipendente. In quel caso il problema previdenziale non esiste – è in equilibrio per norma, quindi in tal senso siamo sovrapponibili alla gestione separata dell'INPS – ma le condizioni di questi giovani giornalisti sono gravissime. Pensate che la metà degli iscritti alla gestione separata non guadagna più di 5 mila euro lordi l'anno, una cifra insostenibile. Si tratta di temi complessi che noi cerchiamo di affrontare dal nostro punto di vista, però chiediamo la cooperazione delle parti sociali, che è fondamentale.

PRESIDENTE. È chiaro che la vostra professione si trova in una situazione di criticità. Se c'è un settore in cui le rivoluzioni tecnologiche in atto hanno stravolto il sistema, è proprio il vostro. *Internet* ha modificato completamente le modalità di diffusione delle informazioni e la rapidità delle stesse. Oggi è tutto molto più agevole, ma nel contempo diventa molto più debole l'occupazione e, conseguentemente, lo sono anche il sostegno alla stessa e le relative tutele.

In un momento in cui si chiede a tutte le Casse di preservare una sostenibilità di lungo periodo, voi siete in una situazione particolarmente delicata. Pertanto, anche sul fronte degli investimenti, che sono l'oggetto dell'indagine di oggi, raccomandiamo la massima cautela, sia sul fronte delle dismissioni che sul reimpiego delle risorse finanziarie disponibili. Vi raccomandiamo inoltre la dovuta trasparenza nei confronti degli iscritti sulle vostre scelte gestionali, anche attraverso l'utilizzo della rete *internet*.

CARMEN MOTTA. Non avendo ascoltato l'intervento iniziale del presidente Camporese, è possibile che alla domanda che intendo porre ci sia stata già una indiretta risposta. Leggo, nel documento che è stato distribuito, che l'obiettivo che intendete conseguire attraverso le dismissioni è quello di una valorizzazione del patrimonio. Tuttavia, questa Commissione, nel corso dell'esame dei bilanci tecnici attuariali, ha riscontrato per diverse Casse delle difficoltà nel garantire la sostenibilità del sistema a lungo termine, così come richiesto dalle norme attuali. Peraltro tali norme – come sapete – potrebbero anche cambiare, con la previsione di un intervallo temporale più lungo entro il quale il sistema deve essere in equilibrio.

Vorrei capire se questa dismissione, che ha senz'altro l'obiettivo della valorizzazione del patrimonio, risulti anche indispensabile per garantire la copertura previdenziale degli iscritti. Nelle nostre interlocuzioni con i presidenti e i direttori delle diverse Casse, questo non viene detto esplicitamente e c'è una certa cautela nel doverlo ammettere, ma noi sappiamo che in realtà per alcuni enti è così.

Chiedo se anche per l'INPGI questa è la situazione. Grazie.

ANDREA CAMPORESE, *Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani « Giovanni Amendola »*. Grazie a lei, onorevole. Non è così per l'INPGI. Non si tratta di una dismissione legata alla copertura delle prestazioni; ciò è dimostrato dai bilanci civilistici e dal bilancio attuariale.

L'INPGI ha un bilancio attuariale molto aggiornato, già in possesso dei ministeri, il quale dimostra che nei prossimi cinquant'anni, con la riforma appena attuata, il patrimonio sarà sempre crescente, quindi non verrà mai eroso. Questo significa una tenuta e una salute dell'ente importante e certificata. Altro discorso è quello relativo al mercato del lavoro, affrontato in precedenza.

Questa dismissione nasce dalla finalità unica dell'efficienza e della valorizzazione del patrimonio. D'altro canto, il perimetro

è talmente contenuto che non potrebbe essere utile a pagare nulla, nel senso che noi paghiamo mediamente 480 milioni di euro l'anno di pensioni, quindi lei capisce che i 28 milioni di euro attesi dalle vendite sono una cifra del tutto irrilevante.

Noi abbiamo affrontato una riforma importante, come ho detto: tre punti percentuali di aumento di aliquota valgono oltre un miliardo di euro nel lungo periodo; l'aumento dell'età pensionabile delle donne, pur gradualmente, vale oltre un miliardo di euro nel lungo periodo. Crediamo quindi di aver fatto un'azione molto responsabile, molto seria e, lo ripeto, certificata dai bilanci che spero presto possiate valutare.

GIULIO SANTAGATA. Visto che siamo usciti dalla questione che attiene meramente la gestione del patrimonio, vorrei delle ulteriori informazioni relativamente al problema occupazionale. Sono state utilizzate forme di prepensionamento nel gestire quel 7 per cento di esuberi avvenuti nel triennio ? Quanto queste forme di prepensionamento hanno inciso sui bilanci dell'ente ? Inoltre, a che età media i soggetti interessati sono andati in pensione ?

Mi riservo di porle successivamente una domanda sugli inquilini dei vostri immobili.

ANDREA CAMPORESE, *Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani « Giovanni Amendola »*. Come lei sa, il tema dei prepensionamenti è totalmente neutro per l'Istituto, nel senso che deriva da una legge dello Stato, la 416 del 1983, per la quale l'Istituto non è altro che un attuatore.

L'accordo tra le parti sociali, cioè editori e sindacato, porta a sottoscrivere degli accordi di crisi aziendale che vengono trasmessi al ministero, il quale decreta i prepensionamenti e li invia al sottoscritto che, in qualità di presidente dell'ente, ne dà seguito.

Il costo di questo processo, che ha impattato per circa la metà di quel 7 per cento prima ricordato, non è a carico dell'Istituto, ma è pagato in parte dagli editori (30 per cento della riserva matematica per ciascun prepensionamento), in parte da un fondo dello Stato, che risulta pari a 20 milioni di euro l'anno. A tale fondo, che ha questa quantità definita che non si può superare, si attinge per coprire i costi previdenziali.

I prepensionamenti, in forza di legge, possono essere fatti a partire dall'età di 58 anni, mentre la media reale di uscita si attesta tra i 60 e i 61 anni. Il cosiddetto « scivolo », l'anticipazione, è di cinque anni al massimo rispetto all'età naturale della pensione. Questa è la dinamica in essere in tema di utilizzo dell'istituto dei prepensionamenti, utilizzo che è stato particolarmente rilevante in questi anni di crisi.

Accanto a questa dinamica, si è sviluppata quella della cosiddetta « propensione » al pensionamento di coloro che avevano i requisiti maturati, e rispetto al passato sono andati in pensione subito, non appena maturati appunto i requisiti, magari perché l'azienda era in crisi e, in qualche modo, questa era una strada per un'uscita morbida.

Sui prepensionamenti, però, lo ribadisco, siamo di fronte a una legge dello Stato, quindi l'Istituto non può fare altro che dare attuazione alla stessa. Non vi è dubbio peraltro che il tema del prepensionamento che – lo ricordo – viene inteso dal legislatore come una forma di ammortizzatore sociale, ha una sua rilevanza tale da dover essere inserito in un dibattito generale ampio e articolato.

GIULIO SANTAGATA. Questo massiccio prepensionamento ha creato problemi sul bilancio ?

ANDREA CAMPORESE, *Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani « Giovanni Amendola »*. Non ci ha creato dei problemi perché il costo è a carico dello Stato e degli editori.

GIULIO SANTAGATA. È chiaro che il costo non è a carico vostro, ma nel momento in cui voi perdete i sovventori più interessanti da un punto di vista del red-

dito e li sostituite con dei precari da 5 mila euro, sotto l'aspetto delle entrate contabili il problema si pone.

ANDREA CAMPORESE, *Presidente dell'Istituto nazionale di previdenza dei giornalisti italiani « Giovanni Amendola »*. Certo. Questo costo va osservato, però, nella sua dinamica, nel senso che si tratta di capire da chi e come i prepensionamenti verranno sostituiti. Nelle nostre proiezioni attuariali abbiamo valutato questo impatto, infatti la manovra di contenimento che abbiamo fatto deriva anche da questa dinamica. Peraltro il numero di prepensionamenti è fissato dalla capienza dei fondi dello Stato, quindi non è un numero infinito, il massimo è 595. Oltre la metà delle possibilità sono già state utilizzate. Finita però è la capienza e finita anche la possibilità di usare lo strumento.

ELIO LANNUTTI. Esprimo una considerazione che dovremmo rivolgere sia a noi stessi, sia alla Federazione della stampa. Le crisi dei grandi gruppi editoriali stanno portando le grandi firme, che costano centinaia di migliaia di euro l'anno, a questo esodo accompagnato. Allo stesso tempo assistiamo al fenomeno di giovani che – come ha ricordato anche il presidente dell'Ordine dei giornalisti Enzo Iacopino – attirati dal miraggio della professione giornalistica, lavorano presso alcune redazioni percependo una retribuzione di 3 euro ad articolo.

Questa è una questione sulla quale anche noi dobbiamo farci un esame di coscienza. Su indicazione sia della Federazione della stampa che dell'Ordine dei giornalisti, sono state presentate alcune proposte di legge, sia alla Camera che al Senato, volte ad arginare questo tipo di sfruttamento. Siamo noi che dobbiamo cercare di fare qualcosa, in quanto gli editori sono capitani di industria che vogliono ottenere solo il massimo profitto (da De Benedetti al gruppo RCS ad altri), e quindi a loro non importa nulla se sostituiscono grandi firme con giovani colleghi che vengono pagati, lo ripeto, 3 euro al pezzo.

Mi auguro quindi che anche l'INPGI, nell'ambito delle sue possibilità, dia una mano a cambiare questa situazione.

PRESIDENTE. L'argomento merita sicuramente attenzione, vista l'enorme platea di giovani che aspirano ad intraprendere la professione giornalistica.

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

La seduta termina alle 9,10.

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

DOTT. VALENTINO FRANCONI

Licenziato per la stampa
il 24 maggio 2012.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DALL'INPGI

PAGINA BIANCA

CONSISTENZA E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE INPGI

Il patrimonio immobiliare dell'Istituto, in termini di superficie, risulta così composto:

- patrimonio ad uso prevalentemente abitativo 70%;
- patrimonio ad uso prevalentemente diverso 30%.

Esso è dislocato in varie località sul territorio nazionale, anche se si concentra per la sua gran parte a Roma, Milano e Napoli, in zone per lo più centrali o comunque di pregio.

Dal punto di vista del valore iscritto a bilancio (che riflette i valori di mercato al 1997, in occasione della rivalutazione operata dall'Istituto, con l'integrazione ovviamente degli acquisti e delle cessioni intervenuti successivamente), il patrimonio immobiliare, in base al bilancio consuntivo del 2011 risulta pari ad € 713.052.024, così suddiviso:

- patrimonio ad uso abitativo € 462.818.708
- patrimonio ad uso diverso € 233.462.687
- patrimonio ad uso di sedi Istituto € 16.770.629.

In realtà, a seguito della notevole rivalutazione avvenuta almeno fino al 2007, il patrimonio ha subito un incremento di valore, non solo in termini nominali ma anche al netto dell'inflazione, e cioè in termini reali, di grande rilievo: oggi possiede un valore di mercato valutato in circa € 1.300.000.000,00.

La redditività lorda del patrimonio immobiliare, sempre in base ai dati desumibili dal bilancio consuntivo 2010, è pari al 4,69% e dalle proiezioni già fatte per l'assestamento 2011 essa sarà al 4,85% mentre per il 2012 è prevista in ulteriore incremento al 5,22%.

I costi di manutenzione e conservazione del patrimonio, che pur hanno consentito in questi anni di valorizzare il patrimonio e migliorarne lo stato, sono assolutamente contenuti e attentamente monitorati, al punto da risultare nettamente inferiori ai limiti previsti dalle norme di contenimento della spesa pubblica delle Pubbliche Amministrazioni di cui all' art. 2, commi 618-623, della Legge n. 244/2007 (norme, peraltro, la cui estensione agli enti previdenziali privatizzati è stata oggetto di sentenze del TAR del Lazio, sia pure ancora non passate in giudicato)

Infatti, per esempio, nell'anno 2010, ma il dato è pressoché identico anche negli anni precedenti, i costi sostenuti per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili dell'intero patrimonio dell'Istituto (comprese le sedi) sono stati pari allo 0,3% del valore di mercato degli immobili e allo 0,6% del valore degli stessi iscritto a bilancio, cioè pari, rispettivamente, a 5 volte in meno del limite normativo dell'1,5% (se si tiene a riferimento il valore di mercato degli immobili) e a 3 volte meno il detto limite (se si tiene a riferimento il valore degli immobili a bilancio).

A tal ultimo riguardo, occorre evidenziare che il Servizio Immobiliare dell'Inpgi, che gestisce in via diretta il patrimonio immobiliare, rappresenta una grande risorsa per l'Ente in quanto assicura una copertura pressoché totale di ogni esigenza di gestione del patrimonio stesso, il che ha consentito di mantenere e, anzi, di incrementare in questi anni il valore dei beni immobili che contribuiscono in maniera decisiva al mantenimento della riserva tecnica. Più precisamente, il Servizio, solo con le professionalità al suo interno, svolge sia attività di gestione amministrativa e contabile (cd. *Property management*) che di gestione tecnica (*cd. Facility management*) e contribuisce in maniera propositiva alle decisioni che l'Amministrazione assume in materia di investimenti e disinvestimenti (cd. *Asset management*).

DISMISSIONI IMMOBILIARI IN ATTO PRESSO L'INPGI

Nel 2010 gli Uffici, nell'ambito di una più equilibrata *asset allocation* del patrimonio immobiliare ed in un'ottica di gestione più dinamica, moderna e diversificata, proposero di seguire un percorso che da una parte consentisse all'Istituto di accedere a nuove prospettive di investimento immobiliare - con particolare attenzione al mondo dei fondi immobiliari, pur sempre nell'ottica di coniugare il doveroso approccio di prudenza che un ente previdenziale deve avere con una migliore *performance* della redditività - e, dall'altra, che cercasse di valorizzare il patrimonio immobiliare esistente, attraverso una mirata ed attenta dinamica di dismissione di cespiti ritenuti non più strategici, proprio al fine di reperire risorse finanziarie da poter riallocare in maniera più produttiva nello settore immobiliare, sia pure attraverso l'utilizzo di strumenti quali, per l'appunto, i fondi immobiliari o in altri settori a seconda dell'Asset Allocation strategica adottata dall'Ente.

Le linee del ragionamento appena accennato si dipanavano da una prima riflessione che, cioè, il patrimonio immobiliare appariva evidentemente troppo squilibrato a favore dell'uso abitativo.

Pur non ritenendo ciò di per sé un fatto negativo (perché, infatti, se è vero che tradizionalmente gli immobili abitativi rendono in termini di locazione meno di quelli ad uso diverso e hanno maggiori costi di gestione, è altrettanto vero che almeno in Italia i primi, a differenza dei secondi, sono più facilmente liquidabili e soprattutto mantengono maggiormente, se non addirittura lo implementano, il valore nel tempo), gli Uffici evidenziarono che tale squilibrio sarebbe stato poco auspicabile quando non sempre la parte di patrimonio ad uso abitativo possedesse tutte le capacità di mantenere o incrementare il proprio valore nel tempo e, nel contempo, la sua redditività locativa non fosse particolarmente elevata.

Peraltro, poiché una corretta *asset allocation* non può non tener conto delle peculiari caratteristiche del soggetto detentore del portafoglio e delle sue aspettative di rendimento, anche e soprattutto in rapporto alla *mission* istituzionale che deve essere perseguita, apparve opportuno prefigurare un futuro tendenziale riassetto del patrimonio immobiliare in generale che prevedesse due macro classi di investimento: 1) immobili rientranti in un concetto di *asset allocation* strategica, che rispondesse cioè ad esigenze da valutarsi in un orizzonte temporale di medio-lungo termine; 2) immobili che, invece, rientrassero in un concetto di *asset allocation* tattica, cioè che considera con un orizzonte temporale breve la situazione del mercato contingente sfruttando i *trend* di mercato.

Si trattava, ovviamente, di una maniera diversificata e dinamica di considerare il portafoglio, nel tentativo di coniugare l'esigenza tipica di un ente previdenziale (che deve contemplare investimenti a basso rischio, con rendimenti non alti ma costanti nel tempo, con elevata capacità di mantenere immutato nel tempo il valore del bene sottostante e possibilmente di incrementarlo, e con buoni indici di liquidabilità) con quella di riuscire a raggiungere migliori *performance* di redditività mediante nuovi investimenti, visti pur sempre in un'ottica di prudente valutazione.

Il processo di ottimizzazione dell'assetto del patrimonio immobiliare dell'Istituto ha, quindi, consentito di puntare ad un equilibrio delle due suddette componenti, mediante la dismissione di quelle parti del patrimonio che, di fatto, non rispondevano (o non rispondevano più) alle esigenze tipiche di un *asset allocation* strategica, in quanto avevano poca capacità di incrementare il proprio

valore nel tempo, a fronte comunque di costi di manutenzione, apparivano meno facilmente liquidabili e avevano rendimenti locativi bassi o non particolarmente elevati anche in rapporto alla già non performante capacità di generare plusvalenze.

E' evidente che in un portafoglio come quello dell'Inpgi che vedeva e tuttora vede una grande predominanza del comparto abitativo, l'obiettivo non poteva che essere quello di verificare se vi fossero le possibilità di individuare, in base a determinati criteri prestabiliti, cespiti ad uso residenziale da considerarsi non più "strategici", al fine di indirizzare le risorse finanziarie che dovessero derivare dalla loro alienazione verso forme di investimento in parte "strategiche" (e ad uso diverso dall'abitativo) e in parte "tattiche" e quindi più dinamiche. E ciò senza trascurare l'opportunità di dismettere anche immobili ad uso diverso incapaci di generare un adeguato reddito e di non elevato pregio.

L'obiettivo era ed è ancora oggi quello di rendere il patrimonio immobiliare nel suo complesso, anche nella sua componente "strategica", il più possibile liquidabile e, nello stesso tempo, capace di creare valore, sia attraverso un innalzamento dei tassi di rendimento locativo complessivi, che attraverso una maggiore dinamicità e propensione ad investimenti più innovativi (come la riqualificazione di aree e beni).

Condividendo il ragionamento sopra illustrato, con atto del 25 febbraio 2010 il Consiglio di Amministrazione dell'INPGI deliberava la dismissione di una serie di unità immobiliari ad uso prevalentemente residenziale, ubicate in varie località del territorio nazionale.

I criteri

1) Un primo criterio per individuare gli immobili da dismettere fu quello di natura territoriale: infatti, come è noto, il valore dei beni immobili situati nelle grandi città (e l'Inpgi possiede unità immobiliari nella quasi totalità in zone di pregio delle grandi città come Roma, Milano e Napoli) risente sempre meno dei momenti di crisi e, invece, aumenta notevolmente nei momenti di risalita dei prezzi.

Alla luce di questo primo criterio, vennero presi in considerazione soltanto gli immobili ubicati in zone periferiche o comunque diverse dalle grandi città.

2) Un secondo criterio venne individuato nella minore o maggiore capacità degli immobili di mantenere o incrementare il proprio valore nel tempo; venne, quindi, preso in esame il valore dei cespiti ad uso abitativo nel 1998 e confrontato con quello del 2008 (il valore medio di incremento del patrimonio era stato pari al 98%) .

3) Un terzo criterio fu dato dalla redditività locativa; a tal riguardo, venne presa una media dei rendimenti degli ultimi 5 anni e confrontata con quella media generale dell'intero patrimonio abitativo dell'Inpgi (pari nel 2008 al 2,41% al netto di costi di manutenzione e di imposte).

4) Un quarto criterio, ad integrazione del terzo, riguardava il rapporto tra la misura dei canoni unitari mq/mese applicati in media per ogni fabbricato dall'Istituto rispetto a quella dei canoni medi rilevabili sul libero mercato delle locazioni.

Pertanto, si decise di prendere in considerazione per la dismissione quei cespiti ubicati fuori dalle grandi città, che avessero avuto nell'ultimo decennio (pur, quindi, in una fase di forte salita dei prezzi fino al 2007) un incremento non superiore al +78 % (pari alla media generale del patrimonio abitativo pari, come detto,al + 98% complessivo, diminuita del 20%), che presentassero una redditività locativa inferiore al 2,41%, che vedessero applicati un canone unitario medio mensile inferiore di almeno il 20% rispetto a quello medio rilevabile sul mercato per immobili di analoghe tipologie nella stessa zona; che potessero ritenersi, quindi, non "strategici" nel senso sopra esposto anche in considerazione del fatto, non trascurabile, che la loro lontananza da Roma comportava anche un'ulteriore difficoltà di gestione, non giustificata dall'entità dei compendi immobiliari interessati.

Nella seguente tabella sono riportati i fabbricati, i complessi e le singole unità immobiliari che, facendo un'applicazione congiunta dei sopra illustrati criteri, vennero individuati per la relativa dismissione.

CITTA'	Plusvalenze 1998/2008	Rendimento locativo media ultimi 5 anni	Canone mq/mese di mercato meno 20%	Canone mq/mese applicato da INPGI	RAPPORTO GIORNALISTI/ INQUILINI
MENDICINO (CS) 9 villette unifamiliari	-8,00%	0,95%	3,08	2,83	4/9
MESSINA Sal. Montesanto 2 appartamenti in condominio in minoranza	9,00%	2,25%	4,30	4,23	2/2
RENDE (CS) Via Manzoni 21 villette	12,00%	1,67%	3,04	2,83	0/21
PADOVA Via S. Marco 8 appartamenti + 2 p. auto coperti	19,00%	1,15%	4,44	3,85	0/8
MESSINA – V.le Annunziata 2 app.ti in condominio in minoranza	34,00%	1,54%	4,00	2,85	2/3
LIVORNO Via Paoli 13 app.ti in condominio in minoranza	35,00%	1,63%	8,00	5,81	6/13
COLLEGNO Via Portalupi 36 app.ti e 2 negozi	46,00%	2,31%	7,36	4,43	3/36
TARANTO Via Lago di Molveno 4 appartamenti in condominio in minoranza	47,00%	1,22%	4,84	2,29	3/4
CAMPI BISENZIO (FI) Via Prunaia 26 appartamenti	62,00%	2,33%	7,08	4,82	2/26

Il valore complessivo del compendio immobiliare sopra indicato, secondo la stima di mercato effettuata al 31.12.2008 era di circa 28 milioni di euro a fronte di un valore di bilancio alla stessa data di circa 21 milioni di euro.

Modalità di dismissione

In merito alle modalità della dismissione, si ritenne che le strade concretamente percorribili fossero tre:

- la prima consisteva nel vendere in blocco tutto il pacchetto dei beni in questione; tale soluzione, se da una parte poteva sembrare ed in effetti era più semplice per l'Istituto (in quanto avrebbe consentito una più veloce monetizzazione del prezzo e il trasferimento a terzi di tutta una serie di problemi riguardanti, ad esempio, la gestione inevitabile dei rapporti con gli inquilini che volessero acquistare in prelazione gli appartamenti), presentava un evidente controindicazione costituita dal notevole sconto (quantificabile in non meno del 30/40% del valore di mercato) che sarebbe stato richiesto da parte dell'acquirente; si trattava di una soluzione che l'Ente non scelse, in quanto porterebbe di fatto ad una svendita di parte del patrimonio, oltre a costituire un precedente negativo per le eventuali future ulteriori dismissioni;
- la seconda strada sarebbe potuta essere quella di affidare ad un soggetto specializzato un mandato senza rappresentanza a vendere gli immobili da dismettere ad un prezzo predefinito, con prelazione a favore degli inquilini, includendo nel mandato anche aspetti gestionali quali il rapporto da tenere con gli inquilini e la predisposizione di regolamenti di condominio;
- una terza via, che poi è stata quella adottata dall'Inpgi, è stata quella di cominciare a vendere direttamente gli immobili di un complesso già liberi, in modo da formare un prezzo di mercato "attendibile" e offrire la possibilità agli inquilini dello stesso complesso di acquistare il proprio alloggio con uno sconto il più possibile limitato (quantificato in circa il 5% con possibilità di scostamenti in base allo stato dei singoli immobili), e tanto avvalendosi della struttura interna, con eventualmente l'ausilio di agenzie immobiliari locali.

Si ritenne di escludere anche una quarta modalità, cioè quella della dismissione attraverso il previo conferimento degli immobili in questione in un fondo immobiliare: valevano in questo caso considerazioni di natura economica che ne sconsigliavano l'utilizzo, in quanto l'apporto al fondo, oltre scontare una tassazione sulle plusvalenze per immobili, come quelli in oggetto, detenuti da più di cinque anni, avrebbe comportato l'aggravio dei costi aggiuntivi indiretti del fondo (commissioni Sgr, Banca depositaria, etc.).

Aggiornamenti del processo di dismissione

Per quanto riguarda la dismissione delle unità immobiliari libere, anche se la situazione contingente del mercato negli ultimi tre anni non è stata delle più floride, l'attività svolta dagli Uffici ha portato al reperimento di un acquirente dell'intero complesso immobiliare sito in Canalette di Rende, costituito da n. 21 villini. In particolare, l'Istituto compromesso in vendita il complesso in questione ad una società per un prezzo complessivo di € 3.300.000,00.

Si fa rilevare che la valutazione del complesso stimata dagli Uffici,considerando tutte le unità libere, era pari ad € 3.250.000,00 (tremilioniduecentocinquantamila) per cui il prezzo offerto è apparso congruo, anche in relazione al fatto che alcuni villini (n. 9 su 21) sono ancora occupati.

La stipula dell'atto definitivo dovrà avvenire entro la metà del corrente anno.

Gli Uffici, inoltre, stanno intensificando l'attività di reperimento di potenziale acquirenti, avvalendosi di agenzie immobiliari, per le unità immobiliari libere in Livorno (1), Padova (1), Collegno (6), Campi Bisenzio (3), Mendicino (4), per poi procedere alla fase successiva di offerta di vendita agli inquilini dei suddetti immobili, che costituirà la fase più corposa ed impegnativa dell'intera operazione.

Infine, l'Istituto ha di recente venduto ad un proprio inquilino un alloggio che conduceva in locazione, facente parte di quelli ubicati a Taranto al prezzo di € 265.000,00. L'Istituto, nell'ambito

di un primo programma di dismissione, aveva già alienato a terzi tre appartamenti dello stesso complesso immobiliare, che si erano liberati. In relazione all'esistenza di un prezzo di mercato formatosi in ordine a questi tre alloggi e considerato che il valore di mercato di questi immobili è rimasto sostanzialmente identico, gli Uffici hanno stimato il valore reale di mercato dell'alloggio in € 279.000,00, ed applicando uno sconto del 5% è stato determinato il prezzo di vendita dell'alloggio in € 265.000,00, che l'inquilino ha accettato.

Analogamente, gli Uffici hanno offerto in vendita agli altri tre ultimi inquilini del complesso di Taranto per gli alloggi da essi condotti in locazione. Al momento è pervenuta una manifestazione di interesse da parte di un solo inquilino, mentre per gli alloggi per i quali non è pervenuta manifestazione di interesse, si sta provvedendo ad affidare l'incarico di vendita degli stessi ad una agenzia immobiliare.

Si sta per formalizzare, ancora, anche la vendita di un'unità immobiliare ad uso commerciale libera ubicata nel complesso a prevalente destinazione abitativa di Collegno per un importo di € 155.000,00.

Dott. Tommaso Costantini

€ 1,00

Stampato su carta riciclata ecologica

16STC0018400