direttamente a vendere l'immobile, ma soggetti che dicono di averne la disponibilità.

In questi casi, la prima cosa che si fa non è andare a caccia del proprietario con la smania di scoprire chissà cosa c'è sotto, ma ci si attiva per vedere se l'immobile piace, se è interessante, se l'affare si può concludere. Prima di tutto si interviene con perizie, valutazioni e una serie di operazioni per le quali non si assumono intermediari, ma soggetti che affermano di avere la disponibilità dell'immobile, quindi si procede.

Non credo che capita, nella vita di tutti, che si cominci a trattare direttamente con il proprietario.

ANTONINO LO PRESTI. Avete pagato mediazioni ?

ANGELO ARCICASA, *Presidente dell'Ente nazionale di previdenza ed assistenza per gli psicologi (ENPAP)*. No, non abbiamo pagato nessuno.

GIULIANO CAZZOLA. Scusi, ma così si vende la Fontana di Trevi come nel film di Totò. La risposta che ci sta fornendo è troppo semplicistica.

ANTONINO LO PRESTI. I notai esistono appunto per verificare la titolarità del bene.

PRESIDENTE. Procediamo con ordine sulle risposte. Ricapitolando: avete fatto una sorta di pubblica richiesta, un bando per la ricerca della sede ?

ANGELO ARCICASA, *Presidente dell'Ente nazionale di previdenza ed assistenza per gli psicologi (ENPAP)*. Più in generale, anche per la sede ma non solo.

PRESIDENTE. Sarebbe interessante vedere il bando. Si presentano da voi diversi soggetti, che possono essere intermediari, i proprietari stessi, i fondi o chicchessia. A suo dire, è questo il motivo per il quale avete fatto riferimento a un soggetto che non sapevate avesse l'esclusività. L'onorevole Cazzola ha ribattuto che poteva venirvi il dubbio.

ANGELO ARCICASA, *Presidente dell'Ente nazionale di previdenza ed assistenza per gli psicologi (ENPAP)*. Relativamente alla trattativa, questa è stata condotta da un gruppo composto da me personalmente, ovviamente non da solo, e abbiamo anche acquisito un legale che ha seguito l'intera procedura e le trattative con la società in prima persona, insieme anche al direttore. Questo è stato il gruppo...

ELIO LANNUTTI. Si può sapere il nome del legale che ha seguito la trattativa ? Ci aiuterebbe molto.

ANGELO ARCICASA, *Presidente dell'Ente nazionale di previdenza ed assistenza per gli psicologi (ENPAP)*. Preferirei non renderlo noto.

PRESIDENTE. Presidente, va bene il rispetto della *privacy*, ma non si preoccupi nel fare il nome.

ANGELO ARCICASA, *Presidente dell'Ente nazionale di previdenza ed assistenza per gli psicologi (ENPAP)*. L'avvocatessa Di Vincenzo del foro di Roma. In seguito fornirò tutti i dati.

Confermo quanto ha scritto *Il Corriere della Sera*, ovvero che ho avuto la conoscenza dell'atto solo il giorno della stipula del rogito finale – cioè in aprile – dunque al momento della compravendita effettiva, e non quando è stato stipulato il preliminare.

CARMEN MOTTA. Prima dell'atto preliminare non conosceva il costo ?

ANGELO ARCICASA, *Presidente dell'Ente nazionale di previdenza ed assistenza per gli psicologi (ENPAP)*. No.

L'onorevole Lannutti osserva che le società di valutazione possono compiere stime diverse sul prezzo; io rispondo che allora l'intero impianto dei 18 milioni può

saltare, giacché anche i prezzi dei contratti non sono sempre reali, e vi sono prezzi di un tipo e prezzi di un altro.

Non intendo rivolgere accuse a nessuno in particolare, la mia era solo una considerazione di massima; se iniziamo a dire che, essendoci chi si regola in un modo e chi in un altro, facciamo tutti cose sbagliate, allora non abbiamo più riferimenti né certezze. Quando assumo due società, ho fiducia che queste – almeno fino a quando non mi viene dimostrato che hanno commesso una truffa o altre azioni illegali – rispondano al mio quesito in maniera corretta, visto che le pago. Se, invece, si assume che le società scrivono quello che vogliono, anche io posso dire che il contratto non mi interessava, né sapere che tipo di compravendita Estate Due avesse fatto, visto che nei contratti si può scrivere quel che si vuole.

PRESIDENTE. Presidente, andiamo avanti con le risposte, perché il tutto si sta facendo ancora più nebuloso.

ANGELO ARCICASA, *Presidente dell'Ente nazionale di previdenza ed assistenza per gli psicologi (ENPAP)*. Ho risposto in merito all'intermediario, alla conoscenza dell'atto, ai prezzi e a chi ha iniziato la trattativa.

PRESIDENTE. Chi ha iniziato la trattativa ? Questo non ce l'ha detto.

ANGELO ARCICASA, *Presidente dell'Ente nazionale di previdenza ed assistenza per gli psicologi (ENPAP)*. Ho appena detto che l'ha iniziata un gruppo di lavoro composto da me, l'avvocato e, in parte, anche il direttore dell'ente.

PRESIDENTE. Non mi sembra che oggi abbiamo esaurito completamente tutti gli argomenti. Peraltro, dobbiamo sentirvi in generale anche sulla gestione del vostro patrimonio. Se siete d'accordo, proporrei quindi di risentirvi, e la pregherei, presidente, di venire la prossima volta anche con il direttore, a meno che non abbia motivi davvero ostativi.

ANGELO ARCICASA, *Presidente dell'Ente nazionale di previdenza ed assistenza per gli psicologi (ENPAP)*. Sicuramente. Purtroppo questa volta c'è stato un concomitante impegno derivante da una convocazione urgente e non è stato possibile averlo qui.

PRESIDENTE. Non sottovalutate l'importanza di una Commissione parlamentare di controllo come questa e consideratene la convocazione come un impegno altrettanto urgente e serio.

Ribadisco l'invito rivolto al direttore dell'ente a presentarsi quando verrà convocato, dal momento che ha partecipato personalmente alle trattative di acquisto. Oggi abbiamo risposto a varie domande, ma restano altri temi da chiarire. Non abbiamo alcuno spirito punitivo, stiamo solo cercando di fare chiarezza, anche perché, a mio avviso, da alcune delle sue risposte emerge della buonafede, ma anche una certa lacunosità in alcuni passaggi della vicenda.

Nel ringraziare il presidente Arcicasa, dispongo che la relazione integrale del suo intervento sia pubblicata in allegato al resoconto stenografico della seduta odierna. Considerato l'imminente inizio di votazioni in Assemblea, rinvio il seguito dell'audizione ad altra seduta.

La seduta termina alle 11,05.

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

ALLEGATO

Relazione integrale del presidente dell'Ente nazionale di previdenza ed assistenza per gli psicologi.

PAGINA BIANCA

Presentazione dell'ENPAP

L'Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza per gli Psicologi (in breve ENPAP) è una fondazione di diritto privato istituita con il Decreto Interministeriale del 15 ottobre 1997, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 255 del 31 ottobre 1997.

L'ENPAP opera in virtù di quanto previsto dalla Legge 3 agosto 1995, n. 335 (articolo 2, comma 25) ed è regolamentato dal Decreto Legislativo 10 febbraio 1996, n. 103, che richiama largamente le disposizioni del Decreto Legislativo 30 giugno 1994, n. 509.

L'Ente gestisce la previdenza obbligatoria e l'assistenza in favore degli psicologi che, iscritti agli albi degli ordini regionali e provinciali, esercitano attività autonoma di libera professione senza vincolo di subordinazione, anche sotto forma di collaborazione coordinata e continuativa ancorché contemporaneamente svolgano attività di lavoro dipendente.

Gli Organi statutari dell'ENPAP sono:

- il Consiglio di indirizzo generale, attualmente composto da 31 componenti;
- il Consiglio di amministrazione, composto da cinque Consiglieri;
- il Presidente, che ha la legale rappresentanza dell'Ente;
- il Collegio dei Sindaci, composto da cinque componenti effettivi e cinque supplenti.

La Struttura organizzativa è composta da 33 unità, di cui 7 a tempo determinato (compreso il Direttore). Il rapporto iscritti/dipendenti è particolarmente elevato rispetto alla media del comparto degli Enti previdenziali privati (1.200 iscritti per dipendente, sulla base dei dati del bilancio consuntivo 2010).

Per quanto concerne la platea degli iscritti, il Bilancio consuntivo 2010 (riscontrato con nota del 21/09/2011 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali – prot. 36/000646/ MA004.A002.11413) evidenzia i seguenti dati:

- gli iscritti attivi a fine 2010 erano 35.837, con 3.464 nuove iscrizioni nel 2010 pari a un incremento del 9,2% rispetto all'anno precedente; nell'anno 2011 è confermato il trend di crescita con 3.361 nuove iscrizioni;
  - le iscritte rappresentano ormai l'80% del totale;
  - il 49% degli iscritti ha meno di 40 anni di età e il 75% ha meno di 50 anni di età;
  - il reddito netto medio è di 15.006 Euro e l'importo medio dell'ammontare dei corrispettivi lordi è di 19.300 euro;
  - oltre il 70% del totale degli iscritti versa un ammontare annuo di contributo soggettivo non superiore ai 2.200 euro e di contributo integrativo non superiore ai 500 euro
  - considerando le cessazioni (per cancellazione o per decesso), alla fine del 2009 le posizioni complessive gestite dall'Ente erano oltre 40.300.
- il totale delle prestazioni previdenziali al 31/12/2010 è di 1.289, con un importo medio modesto di 1.300 Euro annuale, considerando anche che le prestazioni sono conseguenti ad anzianità assicurative limitate;

- nel 2010 sono state presentate 1.247 domande di indennità di maternità, per un totale di 7,1 milioni di euro, con un incremento, rispetto al 2009 del 13,2% del numero delle domande e del 12,7% nell'importo complessivo;
- l'Ente ha attivato altre forme assistenziali: assistenza sanitaria, indennità di malattia e infortunio, contributi per spese funerarie, assegni di studio.

* * *

L'ENPAP applica le regole proprie del sistema contributivo. Non vi sono criticità dal punto di vista della sostenibilità del sistema previdenziale: anche l'ultimo bilancio tecnico attuariale al 31/12/2009 (riscontrato con nota del 16/11/2011 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali – prot. 36/003920/ MA004.A001) proietta l'operatività dell'Ente su un arco temporale di cinquanta anni.

La contribuzione integrativa viene mediamente utilizzata per la copertura dei costi di gestione per una percentuale che si è sempre attestata al di sotto del 40%. L'avanzo generato ha consentito in diversi anni di compensare parzialmente i rendimenti finanziari al fine della completa rivalutazione dei montanti contributivi, nonché di attivare le forme di assistenza.

E' invece emersa chiaramente la problematica dell'adeguatezza delle prestazioni previdenziali degli enti di previdenza a sistema contributivo, posta da tempo all'attenzione delle autorità vigilanti per gli eventuali interventi correttivi che consentano di incrementare le prestazioni pensionistiche, ad esempio utilizzando

un parte delle riserve derivanti dal risparmio del gettito della contribuzione integrativa, ovvero inserendo elementi di ripartizione.

E' inoltre da ricordare l'incongruenza normativa della doppia tassazione in capo agli enti privati che gestiscono la previdenza obbligatoria cosiddetta di "primo pilastro", freno nell'accumulazione di risparmio destinabile alle prestazioni; tale incongruenza è altresì aggravata dalla circostanza che la previdenza complementare sconta invece una tassazione agevolata sulle rendite finanziarie, inferiore di un punto e mezzo percentuale rispetto a quella attualmente in vigore per la previdenza obbligatoria per quanto riguarda i rendimenti dei titoli governativi e di ben nove punti percentuali rispetto alla nuova tassazione degli strumenti finanziari in vigore dall'inizio del 2012.

* * *

Gli investimenti

La decisioni di investimento sono adottate formalmente dal Consiglio di amministrazione sulla base delle valutazioni effettuate dalla Commissione Investimenti.

La Commissione investimenti, cui partecipano i Consiglieri, si riunisce unitamente alla presenza di consulenti esterni per valutare le diverse alternative di investimento delle risorse disponibili in specifiche *asset class*, ovvero per valutare l'eventuale revisione e dismissione di strumenti presenti in portafoglio.

La Commissione incontra società di gestione, intermediari finanziari e altri attori del mercato per l'illustrazione delle proposte di investimento, sia che trattasi di prodotti specifici (ad esempio, fondi), sia relativi a mandati di gestione personalizzati.

Sulla base delle proposte ricevute e dalle risultanze dell'attività di *due diligence* effettuata da uno o più consulenti, la Commissione investimenti valuta l'investimento la cui formale decisione viene adottata dal Consiglio di amministrazione.

Con l'ausilio di un advisor incaricato, viene quindi effettuata con cadenza periodica l'attività di monitoraggio del portafoglio e di valutazione del rischio-rendimento, al fine di valutare le eventuali azioni correttive.

Il Consiglio di amministrazione in carica, insediatosi il 30 aprile 2009, alla luce degli effetti della crisi finanziaria mondiale e dei riflessi sul bilancio 2008 dell'Enpap, si è determinato in merito alla seguente direttiva di carattere generale sugli investimenti: *"Il Consiglio di amministrazione non perseguirà logiche di tentare a*

qualsiasi costo di ottenere <<massimi rendimenti>>, perchè nel mondo della finanza questo si accompagna all'accettazione anche del rischio di elevate perdite. Il denaro degli psicologi verrà gestito con la cautela che l'attuale congiuntura consiglia al fine di non esporre a rischi il capitale dell'ENPAP. Gli investimenti pertanto saranno orientati su strumenti finanziari che hanno il capitale garantito, un rating elevato e comunque il minimo rischio."

Gli investimenti immobiliari dell'ENPAP

Con riferimento all'oggetto dell'indagine conoscitiva della Commissione, l'ENPAP in primo luogo precisa di non avere in atto alcuna operazione di dismissione immobiliare e, in quanto ente di previdenza privato, di non aver partecipato ad alcuna operazione SCIP.

Per quanto riguarda le operazioni effettuate direttamente in campo immobiliare, come precisato nella <<Tabella 1>> in calce al presente paragrafo, l'Ente ha acquistato nel 2001 l'immobile in Roma, Via Andrea Cesalpino n. 1 ad uso strumentale, presso il quale vi è attualmente la sede dell'Ente.

Nel 2011 è stata posta in essere l'operazione di acquisto dell'immobile in Roma, Via della Stamperia n. 64, operazione della quale vengono allegati alla presente nota l'atto di acquisto ed altra documentazione.

Presso l'immobile in Roma via della Stamperia sono in corso radicali lavori di restauro conservativo e ristrutturazioni, a carico del venditore, al termine dei quali è previsto – ad esito positivo del collaudo – il saldo prezzo di 11milioni di Euro. La sede dell'Ente sarà pertanto trasferita nel suddetto immobile e per l'attuale sede sarà valutata l'eventuale locazione o dismissione, anche mediante cessione ad un fondo immobiliare.

A tale riguardo, si precisa che sia l'operazione di acquisto dell'immobile in Roma via della Stamperia n. 64, sia l'eventuale dismissione o conferimento dell'immobile in Roma via Andrea Cesalpino n. 1 sono stati inseriti nel piano triennale delle operazioni immobiliari, redatto ai sensi dell'articolo 8, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, e di quanto previsto dal successivo decreto interministeriale del 10 novembre 2010 del Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali; il piano triennale è stato integralmente approvato con decreto del Ministro dell'Economia e della Finanze di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali in quanto è stato verificato il rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica delle suddette operazioni.

Per quanto riguarda invece altre operazioni immobiliari effettuate dall'Ente, si precisa che l'ENPAP ha sottoscritto, tra il 2010 e il 2011, quote in quattro fondi immobiliari, precisamente:

- il Fondo "Fedora", unitamente ad altri due "Enti del 103", EPPI ed ENPAB;
- il Fondo "Cartesio", costituito integralmente dall'ENPAP;
- il Fondo "Investimenti per l'Abitare", gestito dalla CDP Investimenti SGR per gli investimenti cd nel "*social housing*";

- il Fondo "Socrate", a cui hanno aderito numerosi altri Enti di previdenza ed altri investitori pubblici e privati.

Il dettaglio delle sottoscrizioni e dei relativi versamenti è altresì indicato nella <<Tabella 2>> in calce al presente paragrafo.

Per quanto riguarda i rendimenti attesi, una porzione dell'immobile in Roma Via della Stamperia n. 64 (piano terra, ammezzato e seminterrato) è locata alla Intesa SanPaolo S.p.A., con un canone annuo di 700mila Euro.

Per quanto riguarda l'eventuale futura dismissione o locazione dell'attuale sede dell'Ente in Roma, Via Andrea Cesalpino n. 1, è stata inserita nel piano triennale un valore stimato di dismissione di 8milioni di Euro, che genererebbe – in considerazione del valore contabile – una plusvalenza di oltre 4,3 milioni di Euro. Non è stata al momento effettuata una stima dell'eventuale canone a cui locare a terzi il medesimo immobile in luogo della cessione.

Per quanto riguarda infine i rendimenti attesi dagli investimenti dei fondi immobiliari, si precisa che:

- il Fondo "Fedora" ha richiamato le sottoscrizioni nel corso del 2011. Il rendimento obiettivo del fondo a vita intera è del 5,5%;
- il Fondo "Cartesio" al 30 giugno 2011 ha conseguito un rendimento del 1,53%, considerando che l'operatività del Fondo è stata avviata in data 4 aprile 2001. Il rendimento obiettivo del fondo è del 4,8%;
- il Fondo "Investimenti per l'Abitare" è ancora in fase di richiamo delle sottoscrizioni. Il rendimento obiettivo previsto dal regolamento del fondo è del 2% + inflazione;

- il Fondo "Socrate" al 30 giugno 2011 ha conseguito un rendimento 3,28%. IL rendimento obiettivo è del 4,2%.

Tabella 1 - Immobili in gestione diretta (dati al 31 dicembre 2011)

Indirizzo	*Anno di acquisto*	*Prezzo di acquisto*	*Utilizzo*
Via Andrea Cesalpino n. 1	2001	Euro 5.250.000,00 (costo storico comprensivo dei lavori di ristrutturazione)	Immobile strumentale Attuale sede dell'Ente Futura messa a reddito o dismissione
Via della Stamperia n. 64	2011	Euro 44.500.000,00 (*) (prezzo di acquisto comprensivo dei lavori di ristrutturazione)	Futura sede dell'Ente Investimento per la porzione locata a IntesaSanPaolo S.p.A. (canone di locazione annuo: Euro 700mila)

(*) E' ancora da versare l'importo a saldo di Euro 11.000.000,00 al rilascio dell'immobile ristrutturato

Tabella 2 - Fondi immobiliari (dati al 31 dicembre 2011)

Denominazione	*Anno di sottoscrizione*	*Importo Sottoscritto*	*Importo richiamato e versato*
Fondo Fedora (con EPPI ed ENPAB)	2010	Euro 5.250.000,00	Euro 5.250.000,00
Fondo Cartesio	2011	Euro 100.000.000,00	Euro 70.000.000,00
Fondo Investimenti per l'Abitare	2011	Euro 5.000.000,00	Euro 71.612,00
Fondo Socrate	2011	Euro 5.000.000,00	Euro 0,00

* * *

Elenco allegati operazione immobiliare Via della Stamperia n. 64:

- preliminare di acquisto Notaio Antonucci del 31 gennaio 2011 – Immobiliare Estate Due S.r.l. / ENPAP;
- certificazione Notaio Giuliani avveramento condizione sospensiva del 29 aprile 2011 (relativo alla precedente compravendita tra IdeaFIMIT / Immobiliare Estate Due S.r.l.);
- atto di acquisto Notaio Antonucci del 29 aprile 2011– Immobiliare Estate Due S.r.l. / ENPAP;
- certificazione Notaio Antonucci 29 luglio 2011 – avveramento condizione sospensiva relativa all'atto di acquisto del 29 aprile 2011– Immobiliare Estate Due S.r.l. / ENPAP;
- valutazione dell'immobile effettuata nel 2010 dalla società Tekno Engineering;
- valutazione dell'immobile effettuata nel 2010 dalla società Ingenium Real Estate.