PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE ANTONINO LO PRESTI

La seduta comincia alle 8,30.

(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'Ente nazionale di previdenza e assistenza farmacisti (ENPAF), dottor Emilio Croce e avvocato Marco Lazzaro.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del presidente e del direttore generale dell'Ente nazionale di previdenza e assistenza farmacisti (ENPAF), dottor Emilio Croce e avvocato Marco Lazzaro, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla consistenza, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati.

Do quindi, con molto piacere, la parola al presidente dell'ENPAF, dottor Emilio Croce.

EMILIO CROCE, *presidente dell'ENPAF*. Anche a nome del consiglio di amministrazione dell'ENPAF, ritengo preliminarmente opportuno ringraziare la Commissione per l'odierna audizione che consente di rappresentare la situazione dell'ente per quanto concerne la gestione del proprio patrimonio immobiliare.

Occorre osservare che l'ENPAF è l'unico ente, tra le casse dei professionisti, ad aver ottenuto la trasformazione in fondazione di diritto privato, in forza del decreto interministeriale 7 novembre 2000.

Tale circostanza è di particolare rilievo dal momento che, prima della sua trasformazione in persona giuridica di diritto privato, l'ENPAF è stato parzialmente investito dalle politiche governative che hanno riguardato i primi processi di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare di proprietà degli enti pubblici previdenziali, ancorché gli effetti sul piano contabile si sono prodotti successivamente alla trasformazione.

In particolare, l'ENPAF è stato assoggettato alle procedure di dismissione straordinaria *ex* articolo 7 della legge n. 140 del 1997, che hanno per lo più interessato alcune sedi locate ad ordini provinciali.

Inoltre l'ente, sempre prima della trasformazione, è stato coinvolto nelle procedure di dismissione ordinaria che hanno interessato il 25 per cento del proprio patrimonio immobiliare, ai sensi dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 104 del 1996, in attuazione di quanto stabilito dalla circolare del Ministero del lavoro e della previdenza sociale del 1 agosto 1999.

Giova altresì precisare che il patrimonio immobiliare dell'ente, all'atto della privatizzazione, ammontava a circa 55 miliardi di lire – costo storico – e che l'ultimo acquisto immobiliare in via diretta è stato effettuato nel 1985.

Con la privatizzazione il patrimonio immobiliare è stato rivalutato, d'intesa con

l'allora Ministero del tesoro, secondo il criterio della rendita catastale, rivalutata del 5 per cento. Nel bilancio di esercizio dell'anno 2000, il valore del patrimonio immobiliare era pari a 578 miliardi di lire.

Proprio con riferimento all'avvenuta definizione della privatizzazione dell'ente e al contemporaneo sviluppo dei processi di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici, va segnalato l'ampio contenzioso instauratosi nei confronti della Fondazione da parte degli inquilini, per stabilire se l'ente, nella sua nuova veste giuridica, fosse ancora tenuto o meno al rispetto della disciplina contenuta nel decreto legislativo n. 104 del 1996 e, successivamente, nel decreto-legge n. 351 del 2001 concernente la cartolarizzazione degli immobili previdenziali pubblici.

Il contenzioso si è ormai definitivamente chiuso, con inequivocabili decisioni a favore dell'ente pronunciate dalla stessa Corte di cassazione.

Occorre precisare che, in sede giudiziaria, la difesa del patrimonio immobiliare dell'ente non compreso nei processi pubblici di dismissione non è stata un'operazione fine a se stessa, dal momento che ha consentito comunque di sviluppare programmi coordinati di valorizzazione del patrimonio: ciò da un lato attraverso procedimenti di dismissione diretta agli inquilini realizzati previo confronto con le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative – e pertanto senza rischio di contenzioso –, dall'altro attraverso una più efficiente gestione dei contratti di locazione, soprattutto dei rinnovi, attraverso il canale del contratto concordato introdotto dalla legge n. 431 del 1998.

Deve inoltre rilevarsi che i programmi pubblici di dismissione, unitamente al complesso contenzioso che si è sviluppato successivamente alla privatizzazione dell'ente, hanno stimolato gli organi statutari a definire i processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare, non solo attraverso dismissioni mirate che gli uffici dell'ente hanno gestito direttamente, senza ricorrere ad *advisor* esterni, ma anche promuovendo modalità gestionali innovative.

In particolare, le nuove acquisizioni sono state possibili, a decorrere dal 2008, attraverso l'acquisto di quote di un fondo immobiliare chiuso di durata trentennale, di cui la Fondazione è ancora attualmente unico quotista; quote che sono state acquistate proprio con i proventi delle dismissioni immobiliari.

In buona sostanza, l'ente, successivamente alla privatizzazione e sino all'anno 2008, ha effettuato dismissioni immobiliari per 171,7 milioni di euro, la quasi totalità ad uso abitativo e alienate ai conduttori, riportando plusvalenze complessive per 63,4 milioni di euro, mentre ha effettuato, a decorrere da metà 2008, la sottoscrizione del fondo immobiliare FIEPP (Fondo immobiliare enti di previdenza dei professionisti) per un controvalore, al 31 dicembre 2010, di 166,5 milioni di euro, con il conseguente acquisto, da parte della SGR gestore del fondo, di tre *asset* ad uso diverso dall'abitativo: Roma, via in Selci n. 88, locato al Comando dell'Arma dei carabinieri; Milano, via del Lauro 7, locato allo studio legale Pavia e Ansaldo; Genova, via Fiume 2, locato all'Agenzia delle entrate, tutti interamente locati e acquistati senza ricorrere alla leva finanziaria, con un valore di carico di 118,7 milioni di euro.

Con la liquidità presente nel Fondo al 31 dicembre 2010, sono state effettuate dalla SGR nel corso dell'anno 2011 due nuove acquisizioni. Inoltre, lo scorso anno, l'ente ha conferito nel fondo immobiliare cespiti di proprietà ad uso ufficio per un controvalore di 15,5 milioni di euro, ubicati per lo più fuori Roma e non locati, inseriti nel piano triennale di investimenti immobiliari ai sensi del decreto ministeriale del 10 novembre 2010, per i quali le procedure di alienazione ad evidenza pubblica non avevano dato esito positivo.

In tal modo, si è proceduto a una sensibile riconversione del patrimonio immobiliare, riducendo quello ad uso abitativo gestito in forma diretta e incremen-

tando progressivamente quello gestito in via indiretta attraverso il fondo immobiliare.

Per completezza, va inoltre precisato che l'ente non ha alcuna partecipazione azionaria nella società di gestione del risparmio né tantomeno nell'istituto di credito che controlla la predetta società.

I processi di dismissione definiti nel corso del decennio scorso, pari a oltre la metà del patrimonio immobiliare e che hanno essenzialmente coinvolto immobili periferici ubicati nel comune di Roma (precisamente Ostia) a bassa redditività e rilevanti spese manutentive, hanno favorito un'importante razionalizzazione delle attività gestionali dell'ente, riconosciuta e apprezzata, tra l'altro, anche da specifiche indagini della stampa specializzata (si veda a tal proposito *Il Sole 24 Ore* del 28 aprile 2011) sulla redditività del patrimonio immobiliare delle Casse, che hanno generato un rilevante e progressivo incremento della redditività, risultata per l'anno 2009 pari al 3,02 per cento, al netto delle imposte e dei costi.

Tale risultato è oltremodo migliorato nell'esercizio 2010, dove il rendimento netto del patrimonio immobiliare è stato pari al 3,48 per cento. Giova rilevare che il patrimonio immobiliare gestito in forma diretta al 31 dicembre 2010 (145,8 milioni di euro) era pari percentualmente al 10,81 per cento del complesso delle attività di investimento dell'ente, mentre il fondo immobiliare era pari al 12,33 per cento: tali percentuali sono notevolmente più basse, ovviamente, rispetto a quando l'ente aveva natura giuridica di diritto pubblico e pertanto aveva la quasi totalità delle attività investite nel settore immobiliare. Le stesse denotano comunque l'importanza di tale classe d'investimento nell'*asset allocation* strategica per la stabilizzazione, nel medio-lungo periodo, dei rendimenti del proprio patrimonio.

Sul miglioramento della redditività del patrimonio immobiliare riferita alla gestione diretta, hanno peraltro inciso, oltre alle dismissioni effettuate, anche la politica perseguita dall'ente nei rinnovi contrattuali sulla base di canoni concordati con le organizzazioni sindacali degli inquilini maggiormente rappresentative.

Infatti, degli oltre 1.100 contratti di locazione stipulati dall'ente, quasi totalmente nel comune di Roma e comprensivi anche delle locazioni commerciali, oltre 600 sono a canone concordato, pari a circa il 53 per cento, mentre circa 300, pari al 25 per cento, sono le locazioni a canone libero. Le nuove locazioni sono a canone libero, ancorché anch'esse, a scadenza, vengono progressivamente ricondotte al canone concordato.

Si precisa che le locazioni a canone concordato hanno consentito, da un lato, di effettuare i rinnovi dei contratti di locazione a condizioni migliorative rispetto alle precedenti – evitando tensioni con l'inquilinato che, infatti, nella quasi totalità dei casi, ha stipulato i rinnovi –, dall'altro di usufruire delle agevolazioni fiscali previste per tale tipologia contrattuale.

Le locazioni ad uso diverso dall'abitativo incidono per circa il 20 per cento del totale dei contratti, con una prevalenza (oltre il 12 per cento) dei contratti per attività commerciale.

Si evidenzia, inoltre, che il patrimonio dell'ente gestito in forma diretta è tutto ubicato nel comune di Roma, tranne pochissime unità ad uso ufficio ubicate a Ravenna, Oristano e Ragusa, destinate a sede dei rispettivi Ordini provinciali dei farmacisti.

Va anche precisato che rimane estremamente contenuta la percentuale media di sfittanza delle unità immobiliari pari a circa il 6 per cento. In particolare, le unità abitative hanno presentato nel corso del 2011 una percentuale di sfitto pari al 2,71 per cento.

Il fondo immobiliare, nel corso dell'anno 2010, ha riportato un rendimento netto superiore al 2 per cento.

Si osserva che detto rendimento non può essere comparato a quello della gestione immobiliare diretta, dal momento che lo stesso è parametrato al valore delle quote del fondo acquistato e sullo stesso hanno inciso i costi di *start up* conseguenti alle prime acquisizioni effettuate. Si tratta,

in particolare, delle imposte ipotecarie e catastali pari al 2 per cento del valore di acquisizione: tali imposte si pagano *una tantum* al momento dell'acquisto del cespite e risultano essere penalizzanti, in termini di rendimento dell'investimento, soprattutto quando l'acquisto dell'immobile viene perfezionato in corso d'anno e i canoni di locazione, quindi, sono incassati solo per una frazione di esso.

Tutti i dati riferiti alla gestione immobiliare dell'ente, sia diretta che indiretta, sono analiticamente riportati nella nota integrativa del bilancio di esercizio, che ormai da diversi anni, per soddisfare la trasparenza delle attività, è integralmente pubblicato sul sito istituzionale della Fondazione.

Sia consentito, da ultimo, esprimere alcune considerazioni anche sulle prospettive degli investimenti immobiliari.

Siamo convinti che l'aumento dell'imposizione fiscale sulla proprietà immobiliare avrà effetti penalizzanti per i nuovi investimenti nel settore, tenuto anche conto dell'impatto dell'attuale crisi finanziaria nel campo delle locazioni commerciali.

Nel contempo, riteniamo che, rispetto al periodo in cui l'ente ha effettuato le proprie dismissioni (anni dal 2003 al 2008), sussistano in questa fase oggettive difficoltà a realizzare rilevanti processi di dismissione che consentano, senza l'acuirsi di tensioni sociali, l'alienazione dei cespiti agli inquilini, tenuto conto soprattutto delle difficoltà che si registrano nell'accesso al credito ipotecario, anche alla luce dell'incremento dello *spread* e, non da ultimo, della riduzione del reddito disponibile in capo alle famiglie.

Da ultimo, non possiamo non esprimere alcune sintetiche osservazioni in ordine al previsto obbligo del saldo previdenziale positivo per cinquanta anni imposto alle Casse privatizzate, ai sensi dell'articolo 24, comma 24, del decreto-legge n. 201 del 2011, convertito nella legge n. 214 del 2011.

Non discutiamo la finalità del provvedimento quale *moral suasion* per il passaggio al metodo di calcolo contributivo delle prestazioni, ma ancorché l'ENPAF rappresenti, per il proprio sistema di calcolo delle prestazioni, in misura definita, una tra le poche Casse che, sulla base dell'ultimo bilancio tecnico redatto al 31 dicembre 2009, mantiene nel cinquantennio il saldo previdenziale positivo, riteniamo doverose alcune modifiche. A fronte di evidenti criticità sul piano dell'adeguatezza delle prestazioni, non possiamo fare a meno di osservare che è di difficile comprensione chiedere l'aumento a dismisura dei patrimoni a garanzia, sulla base di utili di esercizio progressivamente accantonati, senza che in alcun modo assuma rilievo, ai fini dell'imprescindibile equilibrio corrente tra entrate e spese, anche la redditività del patrimonio.

In buona sostanza, la remunerazione del patrimonio complessivo della gestione, ad avviso della Fondazione, non può non essere tenuta presente in tale equilibrio, a meno che l'obiettivo di lungo periodo non sia quello, per chi è nella condizione di non passare al metodo di calcolo contributivo, di superare il sistema della ripartizione.

Ringrazio per l'attenzione.

PRESIDENTE. Grazie, presidente Croce, per la sua relazione. Do ora la parola ai colleghi che intendono intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

ELIO LANNUTTI. Vorrei partire dall'ultima considerazione formulata dal presidente Croce, in merito al fatto che la riforma che prevede il mantenimento di un saldo previdenziale positivo per cinquanta anni possa creare dei problemi alle Casse privatizzate e quindi anche a voi. Considerato che il decreto sulle liberalizzazioni dovrebbe far nascere nuove farmacie – se ne ipotizzano addirittura 5.000 – immagino che questo determinerà anche un apporto di nuovi iscritti tra i laureati in farmacia, che contribuiranno a far crescere la base imponibile e quindi l'ammontare delle risorse per le future pensioni.

In secondo luogo, vorrei porre l'attenzione sul fatto che, come vedo, voi avete

oltre 1 miliardo e 100 milioni di patrimonio: quasi 200 milioni di euro in PCT (pronti contro termine), 146 milioni in patrimonio immobiliare, 510 milioni in titoli di Stato e obbligazioni, 70 milioni in azioni, 166 milioni in fondi immobiliari e 4 milioni in altri investimenti. Questo però è il portafoglio delle attività al 31 dicembre 2010; allo stato attuale questo portafoglio delle attività è stato modificato ?

Infine, presidente Croce, non mi ritengo soddisfatto dei rendimenti che, anche se netti, sono bassi. Voi avete la metà del vostro portafoglio investita in obbligazioni; se le obbligazioni sono costituite da titoli di Stato – ammesso che siano stati fatti investimenti oculati – queste danno un rendimento del 4-4,5 per cento. Pertanto, le domando che cosa non va in questo rendimento che è ancora molto basso. Grazie.

PRESIDENTE. Do la parola al direttore generale, avvocato Lazzaro, per la replica.

MARCO LAZZARO, *direttore generale dell'ENPAF*. Innanzitutto vorrei fare una precisazione rispetto a quanto detto dal senatore Lannutti. I rendimenti che sono stati rappresentati in questa relazione sono i rendimenti del patrimonio immobiliare, non del patrimonio mobiliare. Oggi, infatti, nell'ambito alla convocazione da parte della Commissione, ci è stata chiesta una relazione sulla gestione e la consistenza del patrimonio immobiliare e non del patrimonio mobiliare. Se vuole, posso rappresentarle le valorizzazioni che, per quanto riguarda il patrimonio mobiliare, sono chiaramente diverse.

Occorre, peraltro, evidenziare che – potrà sembrare strano – soprattutto in questi ultimi tre anni, cioè a partire dalla crisi del 2009, la gestione del patrimonio immobiliare, nonostante le criticità conseguenti al fatto che si tratti di un patrimonio perlopiù locato ad uso abitativo, ha presentato dei rendimenti netti superiori a quelli del portafoglio mobiliare. Questo è avvenuto per una serie di motivi, nonostante il fatto che l'ente abbia sempre tenuto un bassissimo profilo di rischio.

Noi da quest'anno abbiamo inserito una figura autonoma di *risk management* per poter attuare l'analisi del rischio del portafoglio dell'ente. Uno dei rischi che è emerso in queste prime verifiche di ricognizione è l'eccessiva presenza di titoli del debito pubblico italiano nel nostro portafoglio. Tra l'altro, a livello di Casse privatizzate, siamo sul podio, essendo infatti la seconda Cassa che ha, nel proprio portafoglio mobiliare, titoli del debito pubblico italiano, per un ammontare di oltre 400 milioni.

Questo deve far riflettere anche su un altro aspetto, senatore Lannutti: in realtà, se i titoli di Stato italiani non fossero immobilizzati, come avviene nella maggior parte dei casi, nei portafogli delle Casse – ma anche dei fondi pensioni e delle gestioni assicurative – con le valorizzazioni al 31 dicembre 2011 potrebbero esservi forti svalutazioni sui valori di carico di questi titoli. Come tutti sappiamo, a partire dal mese di ottobre c'è stato un forte deprezzamento sui mercati finanziari del valore dei titoli di Stato e, in particolar modo, dei titoli di Stato italiani. Relativamente a titoli di Stato e obbligazioni, si tratta per circa il 90 per cento di titoli di Stato del debito pubblico europeo, per lo più italiano (gli altri titoli di Stato presenti sono francesi e tedeschi), e titoli di enti sovranazionali, come per esempio la Banca europea degli investimenti.

In sostanza, il rischio maggiore del portafoglio dell'ente oggi è relativo al debito pubblico italiano. Nel contempo – come già rilevato dalle analisi di questa Commissione parlamentare – l'ente non ha e non ha mai avuto, nel proprio portafoglio, titoli strutturati o che avessero dei processi derivati all'interno dello stesso.

Il senatore Lannutti ha giustamente notato che i dati sono al 31 dicembre 2010, mentre siamo nel già 2012. Avremmo potuto presentare i dati al 31 dicembre 2011, però ci sembrava non corretto, tenuto conto del fatto che il bilancio di esercizio 2011 non è ancora approvato, in quanto i bilanci di esercizio

– per l'ENPAF, come per tutte le altre Casse – vengono approvati entro il mese di gennaio.

Nel corso del 2011, e soprattutto nell'ultima fase dell'anno, sono stati ulteriormente incrementati gli acquisti di debito pubblico italiano, proprio a fronte della crisi finanziaria, quindi ci siamo fatti portatori di un interesse pubblico generale. A partire dall'inizio dell'anno 2012, nel momento in cui c'è stata una stabilizzazione sui mercati finanziari, siamo stati un po' più alla finestra e non siamo più intervenuti, come in passato, nel campo degli acquisti di questi titoli, anche perché i mercati hanno dato dei rendimenti meno significativi.

Nel contempo, stiamo aspettando la ricognizione definitiva da parte del *risk management* esterno, per focalizzare e ripartire ulteriormente – e meglio – la nostra *asset* strategica attraverso processi di certificazione maggiormente accentuati.

Ovviamente, uno dei problemi che dovrà essere affrontato nei prossimi mesi – anche alla luce dei controlli che sono stati imposti sugli investimenti finanziari attraverso la Commissione di vigilanza sui fondi pensione – è che se si vuole andare verso portafogli con maggiori diversificazioni, nostro malgrado l'orientamento è di prevedere una maggiore diversificazione nell'ambito del settore obbligazionario e anche nell'ambito del rischio del debito pubblico. Oggi, avendo poche certezze e trovandoci in una situazione di calma apparente, oserei dire, ovviamente la verifica del rischio deve essere fatta anche rispetto ad attività che probabilmente fino a un anno fa venivano considerate prive di rischio, ma che prive di rischio non sono.

Rispetto alle farmacie, come giustamente rilevava il senatore Lannutti, se aumenta la massa dei contribuenti ovviamente ci sono degli effetti nella gestione delle nostre attività istituzionali. Bisogna precisare che tutti gli iscritti agli albi degli Ordini dei farmacisti sono iscritti a questa Cassa, quindi la platea degli iscritti non cambia. Nel contempo – questa è una precisazione che, secondo me, va rimarcata – il sistema contributivo dell'ente, che probabilmente è arcaico, è un sistema a prestazione definita, ossia a quota contributiva soggettiva fissa, uguale per tutti, con possibilità di riduzione per chi ha determinati requisiti. Il principale requisito è quello di avere un'altra previdenza obbligatoria, poiché all'interno della nostra categoria esistono anche i lavoratori dipendenti, i collaboratori di farmacia, sia nel settore pubblico che nel settore privato, e questi hanno la possibilità di ridurre la quota contributiva, avendo contestualmente una riduzione del proprio trattamento previdenziale maturando.

L'altro elemento importante è che, a fronte di questa contribuzione soggettiva fissa, uguale per tutti, abbiamo anche una contribuzione oggettiva che è determinata dalle trattenute che il Servizio sanitario nazionale attraverso le ASL effettua sulle prestazioni farmaceutiche erogate in forma diretta, il cui rimborso al titolare di farmacia – sia pubblico che privato – è decurtato di una percentuale pari allo 0,90 per cento, che viene riversata trimestralmente alle casse dell'ente.

Questo sistema che, come ho detto, è un sistema arcaico, spiega perché abbiamo ancora oggi – e qualcuno si sorprende – una stabilità a cinquant'anni. Il sistema a prestazione definita, infatti, è una via di mezzo tra il sistema contributivo e quello retributivo; noi non abbiamo né un sistema retributivo, né un sistema contributivo. Questo consente di avere una sostanziale certezza sulle entrate contributive, le quali non dipendono dal ciclo economico, in quanto il reddito si può anche abbassare ma l'abbassamento del reddito – a fronte, magari, dell'abbassamento del PIL – non comporta conseguenze negative sulle entrate contributive dell'ente.

Inoltre, la contribuzione oggettiva – quella che deriva dalla decurtazione delle prestazioni farmaceutiche erogate a regime di Servizio sanitario nazionale – ha valenza solidaristica, quindi si spalma sull'intera categoria e, conseguentemente, poiché è una trattenuta a carico dei titolari sia pubblici che privati, rappresenta

circa il 40 per cento delle entrate contributive dell'ente e consente una stabilizzazione nel lungo periodo.

Tra l'altro, abbiamo prospettato questo quadro stressando al massimo queste entrate contributive oggettive, che non dipendono da scelte di politica gestionale della categoria, ma da scelte di politica governativa. Se lo Stato decidesse di non erogare più l'assistenza farmaceutica a regime diretto, saltando l'erogazione in forma diretta di questi farmaci, è evidente che non avremmo più questa entrata contributiva; ma noi abbiamo proiettato questa entrata, come ho detto, stressandola e quindi prevedendola ferma e costante – senza neanche la rivalutazione – per i prossimi cinquanta anni. Quindi, non si può dire che non ci siamo fatti carico del problema e che stiamo andando verso una fase in cui si sta restringendo il campo della tutela dell'assistenza farmaceutica.

Certamente, rispetto a valutazioni attuariali a cinquanta anni, io credo che già dieci anni fa pensavamo che il Paese potesse avere delle caratteristiche diverse, perciò pensare oggi a come sarà l'assistenza farmaceutica da qui a cinquanta anni rappresenta un limite di fondo per le elaborazioni attuariali di tutte le Casse di previdenza. Non possiamo sapere che tipo di sviluppo potrà avere il PIL o le professioni in Italia, e questi sono elementi di riflessione che ci spingono non a considerare negativamente questa maggior verifica e controllo, in quanto siamo consapevoli che la stabilità di questi sistemi è un fattore inderogabile, ma d'altro canto è evidente che ci sono delle criticità che debbono essere attentamente valutate.

PRESIDENTE. Approfitto dell'occasione per farle una domanda che un po' esula dal tema dell'indagine conoscitiva; vorrei conoscere il vostro parere sull'introduzione della possibilità di gestire in forma societaria le attività professionali. Vorrei sapere in particolare cosa, secondo voi, questa innovazione potrebbe arrecare, non soltanto dal punto di vista dell'arricchimento delle attività dei farmacisti, ma anche dal punto di vista previdenziale.

MARCO LAZZARO, *direttore generale dell'ENPAF*. Dobbiamo dire, innanzitutto, che la categoria è stata precorritrice in questo senso, perché la gestione in forma societaria di questo tipo di attività – che è un'attività professionale, ma dal punto di vista fiscale ha una valenza di attività d'impresa – ha preso avvio quando ancora non si parlava neanche di società tra professionisti, attraverso la legge n. 362 del 1991 che ha introdotto la forma della società di persona per la gestione delle farmacie. Quindi, dal 1991 in poi, le farmacie possono essere gestite in forma societaria, sia pure tra iscritti all'albo.

È evidente che si sono sviluppate, di pari passo, anche le problematiche e le criticità delle gestioni in forma societaria delle farmacie comunali e alcuni processi di dismissione delle farmacie pubbliche hanno comportato modelli gestionali alternativi, con l'intervento del capitale nella gestione del servizio farmaceutico comunale.

Dal punto di vista prettamente previdenziale c'è da dire che, proprio per il limite del nostro sistema previdenziale – che però in questa situazione rappresenta anche un vantaggio per l'equilibrio dei conti – è evidente che se io ho un socio di capitale all'interno della gestione della mia attività professionale, ma ho un sistema in cui il reddito non ha rilievo agli effetti della determinazione del gettito contributivo, poco cambia. Diverso sarebbe il caso in cui il reddito professionale, diventando reddito d'impresa, viene ripartito tra soggetti che non fanno parte della categoria, il reddito dei quali sfuggirebbe all'attrazione della Cassa di previdenza rappresentando, da una parte, un elemento di innovazione nella gestione dell'attività, ma, dall'altra, un elemento con profili di rischi di indebolimento, soprattutto per quelle Casse che hanno un sistema contributivo strettamente legato alla prestazione professionale.

PRESIDENTE. Si potrebbe ipotizzare che la remunerazione del capitale venga attratta dall'imposizione previdenziale. Prego, onorevole Berretta.

GIUSEPPE BERRETTA. Vorrei capire meglio come viene determinata la prestazione previdenziale; se i contributi vengono versati attraverso il servizio sanitario e quindi c'è un meccanismo solidaristico, immagino che questo meccanismo si trasponga sulla prestazione previdenziale.

MARCO LAZZARO, *direttore generale dell'ENPAF*. Ovviamente, con una contribuzione soggettiva a prestazione definita non si generano delle grandi pensioni. Lasciando da parte coloro che hanno un'altra previdenza obbligatoria e che, quindi, contribuiscono da noi in maniera ridotta e hanno prestazioni poco significative, oggi un farmacista che ha solo l'ENPAF come previdenza obbligatoria ha una prospettiva di pensione di circa 8.000-8.500 euro l'anno.

Sono prestazioni ovviamente basse, comunque superiori a quelle erogate dalle Casse *ex* decreto legislativo n. 103 del 1996, calcolate esclusivamente con il metodo contributivo.

Peraltro, pur in presenza di prestazioni basse, non viene preclusa la possibilità – questa è stata la filosofia perseguita dall'ente – che il soggetto possa volontariamente costruirsi una prestazione più rilevante. Infatti abbiamo introdotto, a partire dal 2004, delle modulazioni all'interno del sistema che consentono al soggetto di poter contribuire in misura doppia o tripla con il conseguimento di prospettive pensionistiche tra i 25.000 e i 30.000 euro.

Inoltre, sempre nel 2004 abbiamo inserito la possibilità di procrastinare l'età pensionabile, che da circa quindici anni è fissata a sessantacinque anni sia per gli uomini che per le donne. Questo significa che il soggetto, prima del compimento del sessantacinquesimo anno di età, può presentare una domanda di posticipo della pensione (fra l'altro, reversibile in qualsiasi momento) da uno a dieci anni, a cui corrisponde un incremento della prestazione. Non si tratta di un *bonus* perché, dal punto di vista attuariale, diamo effettivamente ciò che dovrebbe avere, ma ritardato. Non è, quindi, un procrastino a scapito delle casse dell'ente.

Questo consente – soprattutto a coloro che continuano a gestire la propria attività professionale – di non cumulare provvisoriamente il proprio reddito professionale con il reddito pensionistico, ma di spostare in avanti l'erogazione della pensione e a quel punto decidere, ad esempio, cosa fare del proprio esercizio professionale: se cedere la farmacia ai propri figli, alienarla e via dicendo. È, dunque, un sistema che consente di poter avere, in una fase successiva, un beneficio fiscale attraverso un incremento della pensione e anche un'aliquota IRPEF meno rilevante, perché i due redditi non si cumulano.

Nell'ipotesi massima di procrastino – oggi è di dieci anni, quindi si può arrivare fino all'età di settantacinque anni, che è l'età pensionabile, per esempio, della Cassa di previdenza dei notai – si arriva addirittura al 100 per cento di quello che era stato maturato al compimento del sessantacinquesimo anno di età. Se il soggetto rimane iscritto, continua ancora a maturare contributi che a loro volta vengono trasformati in prestazioni.

Il procrastino, come istituto, ha avuto un buon successo. Abbiamo mediamente circa 1000-1500 pensionati l'anno, e circa il 20-25 per cento si sta orientando verso questa possibilità.

Diverso è l'approccio dei nostri iscritti – ma questo è un fattore culturale e credo che valga in generale anche per le altre Casse – rispetto alla contribuzione volontaria durante il percorso lavorativo. Ciò avviene nonostante il fatto che la contribuzione volontaria versata a un ente gestore di previdenza obbligatoria sia integralmente deducibile, anche oltre il tetto dei 5.160 euro che è previsto attualmente per la previdenza complementare. Nonostante, dunque, ci sia un forte vantaggio dal punto di vista fiscale, c'è uno scarso *appeal* rispetto a questo istituto, pur essendoci stato il tentativo da parte della Cassa di responsabilizzare l'iscritto all'interno di un quadro di questo tipo.

Ovviamente è allo studio – ma chiaramente questo studio dovrà poi compenetrarsi anche con i limiti stabiliti dalla nuova normativa sui saldi previdenziali –

un tentativo di migliorare le prestazioni base, in un quadro però che deve prioritariamente assicurare la stabilità. Per poter arrivare all'adeguatezza delle prestazioni dobbiamo prima assicurare la sostenibilità: se non si è sostenibili non si possono adeguare le prestazioni, altrimenti ricadremmo negli errori del passato.

Peraltro, questa Cassa forse è stata la prima a essere investita da una crisi non indifferente tra la fine degli anni Ottanta e l'inizio degli anni Novanta; il raggiungimento di una situazione di riequilibrio è stato molto faticoso, per cui a maggior ragione è evidente che i percorsi virtuosi, nella situazione attuale, non possono essere abbandonati.

CARMEN MOTTA. Sulla base della documentazione che avete prodotto, vorrei porre una domanda relativamente al 6,03 per cento di sfittanza. Pur trattandosi di una percentuale contenuta, pensate di procedere all'alienazione delle unità interessate o di reinvestire trovando nuove locazioni ? Oppure ancora ritenete di mantenere questi locali sfitti in attesa di potere ottenere una remunerazione migliore in periodi di mercato oggettivamente meno complicati di quelli attuali ?

MARCO LAZZARO, *direttore generale dell'ENPAF*. La percentuale di sfittanza del 6 per cento, in realtà, comprende anche le locazioni a uso diverso da quello abitativo. Si tratta di un dato abbastanza fisiologico perché, chiaramente, quando l'inquilino o l'esercente di attività commerciale o terziaria lascia l'immobile, questo non può essere locato il mese successivo; magari fosse così !

Tuttavia, dobbiamo dire che siamo abbastanza contenti perché, nonostante la crisi, la situazione locativa sta tenendo. In sostanza, abbiamo una maggiore criticità sulla sfittanza dell'attività commerciale – il 6 per cento è il valore complessivo, di cui il 2,7 riguarda l'abitativo – il che significa che oggi la crisi del mercato delle locazioni riguarda più la parte commerciale che non quella abitativa. Il settore abitativo sta tenendo e abbiamo anche bassi tassi di morosità: anche questo è un aspetto molto importante.

Inoltre, in questi ultimi mesi, stiamo assistendo a un aumento della domanda di locazione, soprattutto nei confronti di proprietari stabili, come enti finanziari o società di assicurazioni. Questo, probabilmente, è anche il frutto del capovolgimento di una tendenza che nel nostro Paese è stata pluriennale: viviamo in un Paese in cui ci sono molti proprietari e poche persone in affitto, ma cominciamo a vedere qualche segnale diverso in quanto c'è gente che mette in vendita il proprio appartamento e va in affitto. Questo significa che si cominciano a fare delle scelte sul modello tedesco; la Germania è uno dei mercati in cui, a partire dal 1997, abbiamo avuto una riduzione dei prezzi delle abitazioni. Se questa tendenza si consolidasse, potrebbe portare dei segnali importanti per quanto riguarda le compravendite immobiliari, cioè un deprezzamento dei valori immobiliari che oggi, nel nostro Paese, sono oggettivamente elevati e soprattutto non corrispondono alla situazione generale.

Ritengo che oggi una delle criticità, nel nostro Paese – come anche in Spagna e in maniera minore in Francia – potrebbe essere lo scoppio della bolla immobiliare. In tutti i Paesi dove c'è eccessivo debito e soprattutto una riduzione del reddito medio delle persone, il *trend* è quello di avere, prima o poi, anche una riduzione dei valori abitativi.

Come il presidente Croce ha rappresentato nella sua relazione, l'ente ha venduto oltre la metà del proprio patrimonio immobiliare, in un momento in cui il mercato tirava e in cui c'era un accesso molto facile dei nostri conduttori al credito ipotecario; quindi, sostanzialmente, nessuno aveva difficoltà ad accedere al credito, i valori tenevano e abbiamo venduto realizzando anche importanti plusvalenze, non certo rispetto a valori di mercato ma a valori di bilancio che non erano quelli storici.

Il patrimonio immobiliare che oggi è rimasto ammonta a circa 145 milioni ed è quello che rende di più, attraverso il conseguimento di rendimenti oltremodo in linea, anzi, in questa fase di difficoltà, forse superiori alla precedente attività di gestione della parte immobiliare.

PRESIDENTE. Ringrazio il presidente Croce e il direttore Lazzaro per aver offerto alla Commissione un ampio quadro della situazione della Cassa, dispongo che la documentazione presentata sia allegata al resoconto stenografico della seduta odierna e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 9,20.

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

DOTT. VALENTINO FRANCONI

Licenziato per la stampa
il 4 giugno 2012.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

Documentazione presentata dall'Ente nazionale di previdenza e assistenza farmacisti (ENPAF)

All. 1

enpaf fondazione

ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA E DI ASSISTENZA FARMACISTI

PORTAFOGLIO ATTIVITÀ AL 31 DICEMBRE 2010

PCT 199.998.263,65

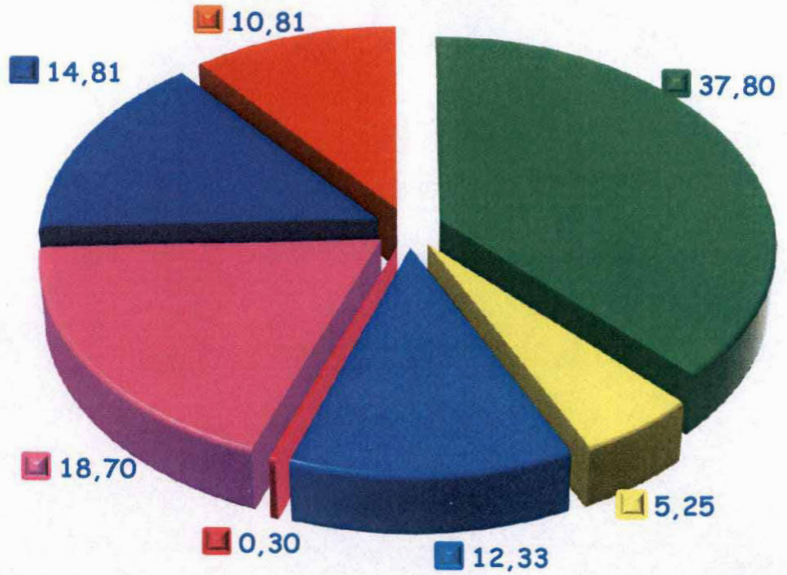
Patrimonio immobiliare 145.987.583,23

Titoli di stato e Obbligazioni 510.348.663,86

Azioni 70.820.516,44

Fondo Immobiliare 166.500.000,00

Altri investimenti 4.000.000,00



E.N.P.A.F.

Stato Patrimoniale

All. 2

Contratto per capofila

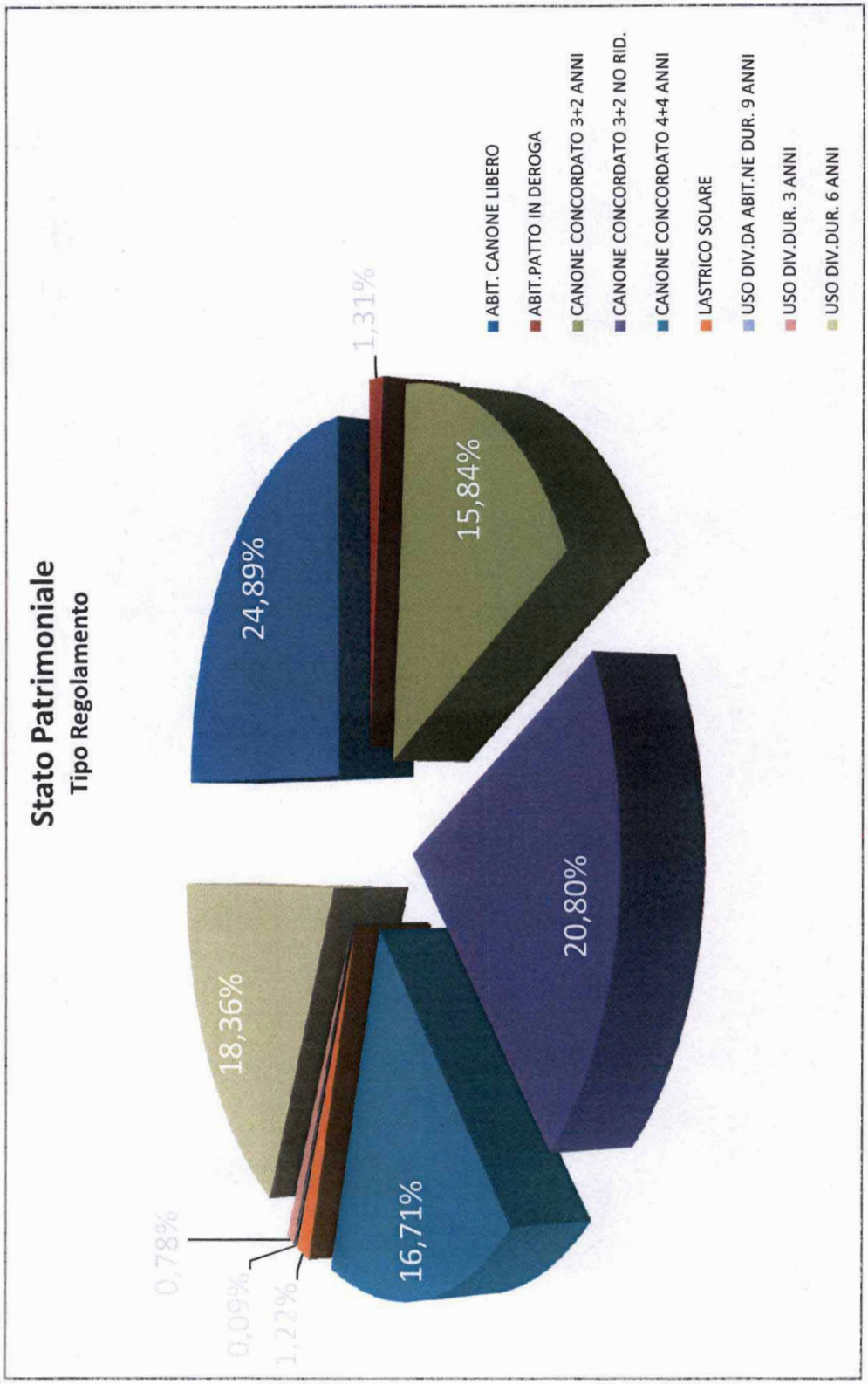
(elementi multipli)

Tipo regolamento	%	Conteggio
ABIT. CANONE LIBERO	24,89%	286
ABIT.PATTO IN DEROGA	1,31%	15
CANONE CONCORDATO 3+2 ANNI	15,84%	182
CANONE CONCORDATO 3+2 NO RID.	20,80%	239
CANONE CONCORDATO 4+4 ANNI	16,71%	192
LASTRICO SOLARE	1,22%	14
USO DIV.DA ABIT.NE DUR. 9 ANNI	0,09%	1
USO DIV.DUR. 3 ANNI	0,78%	9
USO DIV.DUR. 6 ANNI	18,36%	211
Totale complessivo	**100,00%**	**1149**

All. 3

Stato Patrimoniale

E.N.P.A.F.



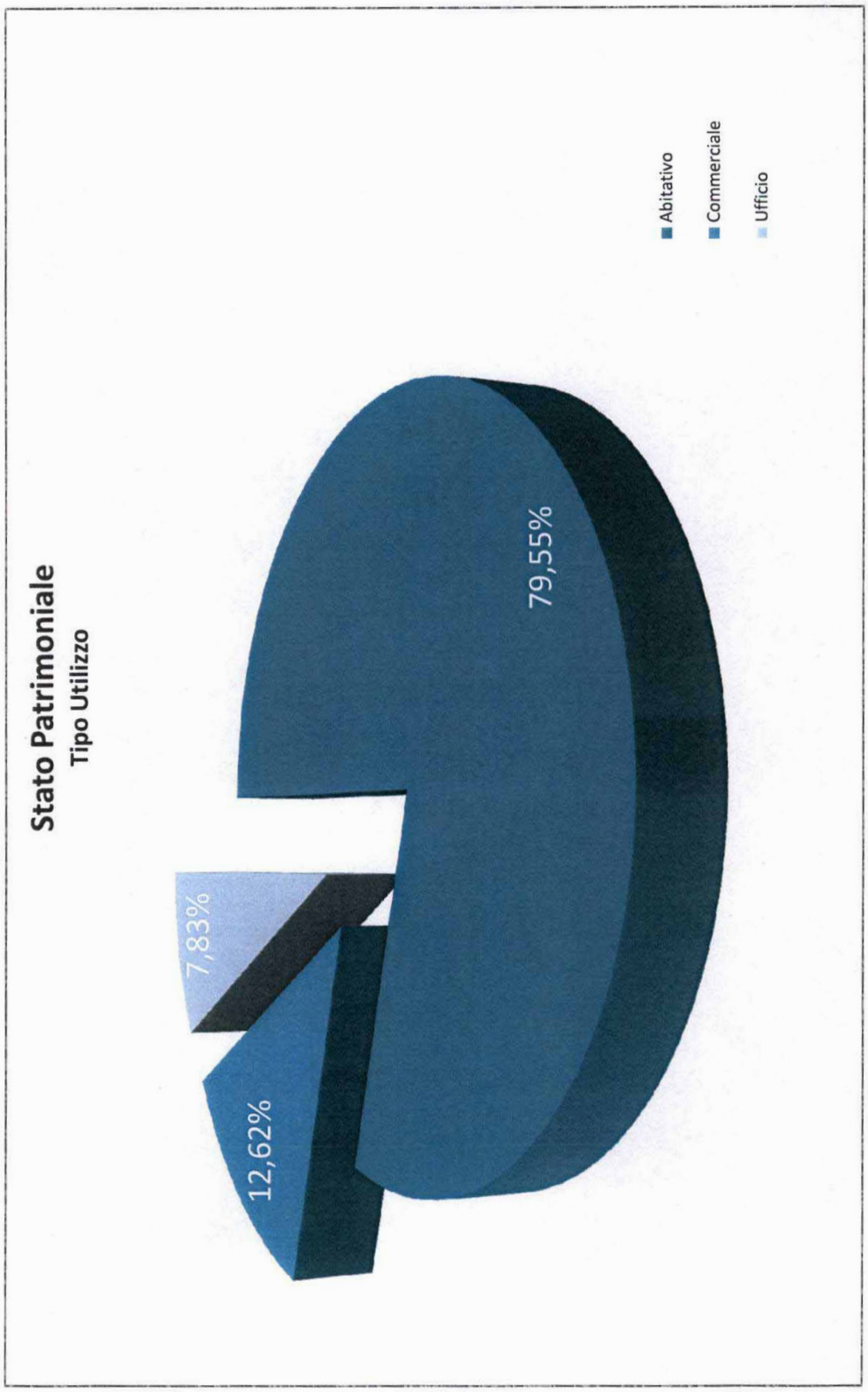
E.N.P.A.F. Stato Patrimoniale All. 4

Contratto per capofila (elementi multipli)

Tipo Utilizzo	%	Conteggio
Abitativo	79,55%	914
Commerciale	12,62%	145
Ufficio	7,83%	90
Totale complessivo	**100,00%**	**1149**

All. 5

Stato Patrimoniale



E.N.P.A.F.

All. 6

Conteggio Stato Locazione	Tipo Utilizzo	Totale
Locata	Abitativo	65,36%
	Commerciale	23,81%
	Ufficio	4,81%
Locata Totale		**93,97%**
Sfitta	Abitativo	2,71%
	Commerciale	2,27%
	Ufficio	1,05%
Sfitta Totale		**6,03%**
Totale complessivo		**100,00%**

Tipo Utilizzo (elementi multipli)

Conteggio Stato Locazione	Totale
Locata	93,97%
Sfitta	6,03%
Totale complessivo	**100,00%**

