PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIORGIO JANNONE

La seduta comincia alle 8,35.

(La Commissione approva il processo verbale della seduta precedente).

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito).

Audizione del presidente e del direttore generale della Cassa italiana di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti, geometra Fausto Amadasi e dottor Franco Minucci.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del presidente e del direttore generale della Cassa italiana di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti, geometra Fausto Amadasi e dottor Franco Minucci, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla consistenza, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati. Avverto che il presidente e il direttore generale sono accompagnati dal ragioniere Renato Porcarelli, consulente della Cassa.

Do la parola al presidente della Cassa nazionale di previdenza e assistenza dei geometri professionisti, geometra Fausto Amadasi.

FAUSTO AMADASI, *presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti*. Buongiorno, e grazie per l'opportunità che ci avete offerto. Per l'odierna audizione, abbiamo predisposto una relazione che va oltre il tema dei patrimoni immobiliari, e di cui illustrerò la prima parte.

Sino al 2010 il patrimonio immobiliare di proprietà della Cassa, formatosi nell'arco di cinquanta anni, era costituito da 94 immobili, per un valore di libro di 368 milioni di euro ed un valore di mercato stimato indicativamente in 721 milioni di euro.

Nel 2006 è stato fatto il primo investimento in un fondo di *housing* sociale, per 10 milioni di euro, in parte già richiamati. Nel 2010 è stato effettuato un secondo investimento di 25 milioni di euro nel fondo di *housing* sociale di Cassa depositi e prestiti e nel 2011 – in esecuzione a una delibera del comitato dei delegati del novembre 2009, conseguente a un'analisi comparativa sui dati storici della gestione, di cui una parte è allegata, atta a verificarne rapporto costi/benefici – una parte rilevante del patrimonio immobiliare è stata conferita all'interno di un fondo immobiliare detenuto al 100 per cento dalla Cassa geometri.

Attualmente la composizione del patrimonio immobiliare complessivo è quindi così composta: il 62 per cento è in gestione diretta; il 37 per cento è in un fondo detenuto al 100 per cento dalla Cassa; lo 0.60 per cento e lo 0.05 per cento sono nei fondi di *housing* sociale a cui prima ho accennato.

L'intero patrimonio, al 31 dicembre 2011 – i dati sono provvisori – era così composto: 39 per cento in investimenti immobiliari; 38 per cento in investimenti

monetari e obbligazionari; 20 per cento in investimenti azionari; 3 per cento in altri fondi (in modo particolare l'F2i, un fondo infrastrutturale). Ciò a fronte di una *asset allocation* così deliberata dal Comitato dei delegati nel novembre 2009: investimenti immobiliari 27 per cento; monetari 25 per cento; obbligazionari 25 per cento; azionari 23 per cento.

La gestione del patrimonio immobiliare detenuto dalla Cassa geometri – sia quella diretta, sia quella conferita ai fondi immobiliari – si avvale, per l'attività di *property* (gestione tattico-amministrativa dei contratti di locazione) e *facility* (gestione tecnico-manutentiva degli immobili), della Groma srl, controllata al 100 per cento da Cassa geometri ed assoggettata al controllo e al coordinamento diretto della stessa.

I vantaggi competitivi della società sono essenzialmente due: la piattaforma informatica denominata GRETA, sviluppata in Austria e collocata su *internet*; e la rete di *building manager* costituita da geometri e liberi professionisti, attivata in maniera flessibile, a seconda dell'ubicazione degli immobili in gestione.

L'attività più strettamente strategica – l'approvazione delle locazioni, dei canoni, delle attività manutentive programmate per la gestione diretta – è mantenuta in capo alla Cassa attraverso le apposite « commissione immobili » e « commissione locazioni », costituite da consiglieri di amministrazione in carica e delegati della Cassa, che stabiliscono le direttive da seguire nella gestione degli immobili in termini di locazione, ricavi e manutenzione.

Il fondo « Polaris Enti previdenziali » – un fondo comune di investimento immobiliare riservato ad investitori istituzionali – a cui è stata conferito una parte del patrimonio della Cassa, è gestito invece dalla Polaris Investment Italia Sgr, controllata al 100 per cento dalla Polaris Investment Sa, partecipata al 23,7 per cento dalla stessa Cassa, oltre che da due fondazioni bancarie, la Fondazione Cariplo e la Fondazione Cassa di risparmio di Forlì, e da un ente religioso, la Direzione generale delle Opere di don Bosco, che secondo criteri etici gestisce essenzialmente i patrimoni dei soci.

In data 18 maggio 2011, la Cassa, in qualità di sottoscrittore, ha effettuato il primo apporto nel fondo « Polaris Enti previdenziali »: dodici immobili, per un controvalore di 156 milioni di euro; e un secondo apporto, in data 28 luglio 2011, di sette immobili, con un controvalore di 116 milioni di euro. Questi 19 immobili, costituiti da 133.000 metri quadrati, sono prevalentemente ad uso residenziale (66.000 metri quadrati), terziario (57.000 metri quadrati) ed industriale (10.000 metri quadrati). Undici di questi immobili sono ubicati nel centro Italia, sei sono al nord e due al sud, a Brindisi e a Benevento. Tale conferimento ha determinato una cospicua plusvalenza, di circa 161 milioni di euro, realizzata tenendo presente che gli immobili conferiti erano iscritti in bilancio ad un valore molto inferiore a quello di mercato.

In ottemperanza a quanto previsto dal decreto ministeriale n. 28 del 2 gennaio 1998, la società di gestione ha preventivamente dato incarico di effettuare le necessarie verifiche, in qualità di esperto indipendente, alla società Real Estate Advisory Group (REAG) del gruppo American Appraisal, al fine di ottenere la necessaria relazione di stima sul valore degli immobili apportati. Per avere un riscontro delle valutazioni eseguite dal valutatore indipendente, e per una maggior trasparenza nei confronti degli iscritti, prima del conferimento una commissione composta da quattro distinti gruppi di delegati ha provveduto al riesame del rapporto di valutazione, confermando le valutazioni espresse dal valutatore per tutti gli immobili, ad eccezione di tre, che sono stati stralciati dal conferimento.

La linea strategica del fondo si pone come obiettivo la valorizzazione del patrimonio immobiliare conferito, puntando a un rendimento quanto più costante nel tempo, soprattutto mediante l'allocazione degli spazi vacanti, il rinnovo dei contratti quanto più vicini ai valori di mercato, la

dismissione dei cespiti considerati non strategici per localizzazione e tipologia di *asset*.

Il volume dei canoni di locazione detenuti dalla Cassa, prima del conferimento, al 31 dicembre 2000 era pari a 19 milioni di euro, con una redditività media lorda del 2,6 per cento. Vi è quindi un decremento rispetto alla media degli anni passati – quando era al 3 per cento – rinveniente dalla crisi economica reale che ha determinato un aumento della superficie sfitta.

Dopo il conferimento, al 31 dicembre 2011, i canoni di locazione sono approssimativamente pari a 15,7 milioni di euro, con una redditività lorda del 3,9 per cento. L'attuale sfitto è pari a circa il 21 per cento dei metri quadrati locabili: 37.400 su circa 178.000 metri quadrati, quasi tutti immobili ad uso direzionale e in piccola percentuale ad uso residenziale e commerciale. La redditività lorda, al netto della *vacancy*, è pari al 5 per cento: un risultato che evidenzia un rendimento di gestione degli spazi occupati prossimo ai valori medi di mercato.

Il patrimonio immobiliare direttamente detenuto dalla Cassa è costituito quindi, dopo le operazioni dei mese di maggio e di luglio 2011, da settantacinque immobili, per una superficie di circa 178.000 metri quadrati, di cui il 20 per cento residenziali, il 35 per cento commerciali e il 43 per cento adibito a uffici. L'intero patrimonio è dislocato per il 78 per cento nel centro-nord e per il 20 per cento nel sud e nelle isole. Cinquantasei di questi immobili sono destinati a sede di collegio provinciale dei geometri, che pesano per il 17 per cento sul comparto uffici, che con una superficie di 13.000 metri quadrati rappresenta il 43 per cento dell'intero portafoglio.

Ad integrazione di quanto precedentemente indicato, si fornisce un approfondimento sulla gestione patrimoniale e previdenziale della Cassa. Gli impieghi patrimoniali assumono particolare rilievo nell'ambito della gestione complessiva, contribuendo all'equilibrio gestionale di medio e lungo periodo e quindi, in generale, alla sostenibilità nel tempo delle prestazioni pensionistiche. Il perseguimento di tale finalità implica una particolare attenzione riguardo alle modalità di impiego, dovendosi coniugare le esigenze di redditività con quella di sicurezza dell'investimento, attraverso l'assunzione di un rischio contenuto e predeterminabile.

Gli organi dell'ente hanno introdotto, nel tempo, misure profondamente innovative, con riferimento alla modalità di gestione, alla composizione del patrimonio e alla tipologia degli strumenti finanziari. A partire dall'anno 2000, da una politica orientata all'amministrazione diretta si è infatti passati ad affidare la gestione del patrimonio a società ed istituti specializzati.

La gestione degli immobili è stata attribuita a una società interamente partecipata dalla Cassa, mentre gli impieghi mobiliari sono stati affidati a intermediari specializzati, operanti nel settore finanziario, selezionati attraverso bandi internazionali di gara.

Il problema del contemperamento della reattività e del rischio degli impieghi mobiliari ha trovato esito, oltre che nella professionalità e diversificazione dei gestori, nella diversificazione degli investimenti e nei vincoli qualitativi posti ai gestori nella scelta degli impieghi, mutuando i criteri previsti dalla normativa vigente – con riferimento al decreto n. 703 del 21 novembre 1996 – per i fondi pensione, e negli specifici controlli del rispetto dei mandati effettuati dalla banca custode, l'Istituto centrale delle banche popolari italiane S.p.A per le gestioni patrimoniali e la CACEIS Bank Luxembourg per i fondi gestiti tramite Polaris.

Attualmente gli impieghi patrimoniali vengono posti in essere sulla base delle linee strategiche di investimento stabilite dal comitato dei delegati dalla Cassa nella seduta del 24 novembre 2009, secondo definiti criteri, atti ad assicurare la gestione del patrimonio integrata e non indipendente rispetto alla gestione previdenziale, nel su indicato contemperamento di redditività e di rischio.

Con tale delibera il comitato dei delegati ha in particolare previsto la possibilità, per l'ente, di aderire a fondi immobiliari ed ha confermato la prudenziale *asset allocation* strategica adottata con la precedente delibera del 21 novembre 2006, costituita da: 27 per cento di immobili, 23 per cento di azioni, 25 per cento di obbligazioni e 25 per cento di investimenti monetari. La distribuzione dei pesi, che rappresenta comunque un obiettivo di medio periodo, il cui conseguimento non può prescindere dalle concrete condizioni di mercato, potrà trovare aggiustamenti in occasione del prossimo comitato dei delegati del maggio 2012, a seguito di un compiuto approfondimento della situazione economica e finanziaria generale.

Abbiamo allegato anche una sintesi dei risultati della gestione immobiliare negli anni 2005-2010. Si evidenzia altresì, per il medesimo periodo, la valorizzazione di bilancio degli immobili e il relativo valore di mercato.

A decorrere dall'esercizio 2011, la Cassa redige un piano triennale, in ottemperanza delle prescrizioni normative dell'articolo 8, comma 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, nel quale vengono evidenziati, per ciascun anno, l'ammontare delle operazioni di acquisto, distinte tra acquisti diretti e indiretti, vendite di immobili, cessione delle quote di fondi immobiliari, nonché delle operazioni di utilizzo delle disponibilità derivanti dalla vendita degli immobili o dalla cessione delle quote dei fondi immobiliari.

In tale esercizio, come già detto in precedenza, la Cassa ha aderito a un fondo immobiliare, conferendo immobili per un valore di apporto pari a 273 milioni, a fronte di un ammontare contabile di 111 milioni di euro, realizzando una plusvalenza di 161 milioni di euro. L'operazione in questione è stata regolarmente riportata nel piano triennale perché, pur non avendo impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica, è comunque soggetta a comunicazione alle amministrazioni vigilanti ai sensi del decreto.

I risultati della gestione immobiliare sono riassunti in tre tabelle presenti nella relazione, la cui lettura evidenzia: il rendimento medio lordo del periodo pari al 5,6 per cento sull'attivo di bilancio; il rendimento medio lordo sul valore di mercato negli ultimi cinque anni pari al 3 per cento; il rendimento netto sull'attivo di bilancio del 2,1 per cento; il rendimento netto sul valore di mercato pari all'1,1 per cento; e un incremento del valore annuo del valore di mercato del 4,2 per cento. L'incremento relativo all'anno 2006, pari al 12,2 per cento, si spiega con il fatto che in quell'anno si è realizzata una vendita di tre immobili siti in Pioltello, provincia di Milano, che hanno determinato una plusvalenza e hanno fatto registrare questo maggior valore.

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

ELIO LANNUTTI. Vorrei formulare tre brevi domande.

Vista anche la penuria di iscritti che ha determinato un aumento delle aliquote contributive, per quale motivo sono esentati dall'iscrizione alla Cassa i geometri che lavorano nella pubblica amministrazione ?

Voi utilizzate buona parte del vostro patrimonio immobiliare come collegi provinciali: con che forma di contratto ? Usate il comodato d'uso oppure viene pagato un affitto ?

In ultimo, nell'ambito dei vostri investimenti mobiliari, il comparto monetario – che risulta pari al 25 per cento – da quali prodotti è costituito ? Grazie.

FAUSTO AMADASI, *presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti*. Per quanto riguarda la prima domanda, la non iscrizione dei dipendenti pubblici non dipende alla Cassa, ma da una norma che – mentre consente a ingegneri e architetti di essere iscritti ai relativi albi – impedisce ai geometri, se non con una specifica autorizzazione dell'ente da cui dipendono, di essere iscritti in albi professionali. Alcuni

di coloro che fanno attività *part time* e hanno l'autorizzazione del proprio ente sono quindi iscritti; ad altri che l'hanno chiesta, l'iscrizione è invece stata negata perché non hanno avuto l'autorizzazione del proprio ente. Questa è la motivazione, la preclusione non è della Cassa, ma deriva dalla norma che regola il pubblico impiego.

Quanto all'aumento delle aliquote, Cassa geometri sta avendo il problema di un incremento demografico molto limitato rispetto a quello di altre Casse del settore tecnico. Debbo dire che da una nostra analisi – posto che il problema dell'incremento demografico nasce essenzialmente dalla confusione creatasi sul mercato con il decreto del Presidente della Repubblica n. 328 del 5 giugno 2001, recante la modifica della disciplina delle professioni – è emerso un ulteriore aspetto relativo ai redditi: mentre la Cassa geometri ha una previsione di incremento demografico non certamente paragonabile a quella di altre professioni, è però riuscita a mantenere un certo livello di reddito. Dal 2007 in avanti abbiamo subito una diminuzione del reddito dovuta alle turbolenze dei mercati, ma di molto inferiore rispetto a quella di altre categorie. Per capirci, noi siamo attestati sugli stessi redditi dichiarati nel 2007, quindi abbiamo avuto una flessione, ma abbiamo poi recuperato gli stessi valori di reddito, mentre altre Casse, che numericamente hanno avuto un'evoluzione molto rapida, hanno avuto poi una diminuzione nei redditi.

In definitiva, la problematica esiste e l'abbiamo posta all'attenzione, anche con alcune richieste relative alla possibilità di iscrizione per attività attinenti alla nostra categoria, adeguandoci alle modifiche degli ordinamenti professionali che stanno emergendo e che probabilmente faticano a disegnare per i prossimi anni uno scenario coerente con il passato.

Relativamente alla domanda sul canone applicato ai collegi provinciali, la locazione delle sedi viene fatta dalla Cassa, su segnalazione e su richiesta del collegio stesso, e su questa viene applicato un canone del 4,5 per cento – un normale canone di locazione – sul valore complessivo, compresa l'IVA, del bene immobile.

Quanto alla gestione del monetario, in questa fase, la parte di investimento in titoli di Stato è di circa 120 milioni di euro, pari a circa il 10 per cento del nostro patrimonio mobiliare...

ELIO LANNUTTI. E il monetario in che consiste ?

FAUSTO AMADASI, *presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti*. Sono titoli obbligazionari emessi per la maggior parte da banche, quindi si tratta di titoli con tripla A, tutti a breve termine (al massimo due anni, che è il nostro *timing* negli investimenti).

PRESIDENTE. Presidente Amadasi, visto che lo aveva precedentemente citato, acquisiamo agli atti della Commissione anche il vostro piano triennale degli investimenti.

Prego, onorevole Santagata.

GIULIO SANTAGATA. Vorrei chiedere un chiarimento, se possibile. Nella vostra relazione si afferma che « gli impieghi patrimoniali assumono particolare rilievo nell'ambito della gestione complessiva della Cassa. Essi infatti contribuiscono all'equilibrio gestionale di medio e lungo periodo ». Questa frase, se ascoltata dal Ministro Fornero, le farebbe sollevare delle obiezioni, mentre numerosi membri di questa Commissione pensano che solo il risultato di gestione del patrimonio possa essere utilizzato per l'equilibrio della gestione previdenziale, fermo restando che la gestione stessa dovrebbe essere ispirata a determinati criteri; mi riferisco in particolare al passaggio al sistema contributivo che, se ho capito bene, avete fatto per l'anzianità *pro rata*, mentre è lasciato a discrezione dell'iscritto per la vecchiaia.

Nello specifico, vorrei invece capire se quando voi parlate di contributo all'equilibrio gestionale, vi riferite al fatto che con la gestione esternalizzata avete migliorato la redditività del patrimonio o se invece

calcolate anche le plusvalenze determinate dal passaggio alla gestione di Polaris.

FAUSTO AMADASI, *presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti*. La scelta di portare il patrimonio all'interno di un fondo era obbligata, considerando anche il trattamento fiscale. Gli enti non commerciali, sono infatti trascurati dal punto di vista normativo, non potendo usufruire di norme in grado di equilibrare determinate situazioni. Ne segnalo solo una: sui canoni non incassati, a fronte di società che possono arrivare al fallimento, noi non abbiamo il recupero fiscale che ha la normale impresa immobiliare. La motivazione è quindi senz'altro questa. Vorrei inoltre dire che il passaggio della relazione da lei citato significa semplicemente che gli investimenti sono fatti secondo rendimenti attesi contemperati nelle previsioni del bilancio attuariale.

GIULIO SANTAGATA. La mia domanda era un'altra, cerco di chiarirla ulteriormente. Premesso che ritengo che il rendimento del patrimonio possa essere utilizzato per l'equilibrio, mentre per lo stesso scopo non ritengo possa essere utilizzata una sua valorizzazione *una tantum*, nel vostro equilibrio di gestione previdenziale entrano oppure no questi 161 milioni, che non derivano dalla gestione del patrimonio, ma da una sua valorizzazione ?

FAUSTO AMADASI, *presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti*. Assolutamente no, questo fa semplicemente aumentare il patrimonio, ma non c'entra la redditività, perché in realtà noi ci proiettiamo negli anni futuri: è un dato assolutamente non influente ai fini del calcolo della sostenibilità. Questi 161 milioni coprirebbero il bilancio, lo renderebbero particolarmente euforico, ma l'anno dopo non ci sarebbero più.

GIULIANO CAZZOLA. Non vorrei, facendo questa domanda, confondere i miei desideri e le mie convinzioni con la realtà; ricordo che qualche tempo fa era stata fatta l'ipotesi, o in qualche modo si era parlato, di una possibile fusione tra la vostra Cassa e quella degli ingegneri. Ciò risponde a verità oppure no ? Visti anche gli andamenti demografici che lei ricordava essere declinanti e problematici, la vostra Cassa si è posta il problema di una fusione con altre Casse ?

FAUSTO AMADASI, *presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti*. Sì, esiste un percorso relativo a un'ipotesi di avvicinamento di tutte le Casse del settore tecnico, che stanno cominciando a valutare di mettere in comune alcune attività, per arrivare – nell'evoluzione del settore delle libere professioni – a prevedere anche un'eventuale fusione delle Casse del settore tecnico.

GIULIANO CAZZOLA. Quali sono queste Casse ?

FAUSTO AMADASI, *presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti*. In questo momento stanno confrontandosi quella dei periti industriali, quella dei geometri e Inarcassa. C'è poi anche la Cassa pluricategoriale, ma onestamente non ho motivo di pensare che possa essere interessata, ancorché abbia partecipato ad alcune riunioni.

PRESIDENTE. Nella relazione viene evidenziato che avete circa il 20 per cento di immobili sfitti, in particolare quelli direzionali.

FAUSTO AMADASI, *presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti*. Sì, è esatto. Si tratta di una concentrazione di proprietà a Lacchiarella, in provincia di Milano, presso l'ex centro Girasole, dove diversi enti previdenziali hanno delle proprietà. Insieme a loro stiamo cercando di formare un'iniziativa comune per inserire

queste proprietà in un fondo, ma far muovere molti enti nella stessa direzione è difficile.

Abbiamo avuto contatti con il sindaco del comune di Lacchiarella anche per cercare di creare modifiche in ambito urbanistico che ci possano agevolare in quella direzione. Si tratta di un immobile di 15.000 metri quadrati che in passato era occupato da uffici di grosse multinazionali – la Palmera, la Danone e altre grosse aziende – le quali da alcuni anni hanno delocalizzato i loro uffici e le loro posizioni. Oggi l'informatica ha creato collegamenti alternativi, per cui non c'è più necessità di avere una concentrazione di uffici, e questi grossi complessi o vengono totalmente ristrutturati e riconvertiti ad altre attività oppure non sono più utilizzabili. Sono nati alla fine degli anni '80, sono stati dei buoni investimenti per una decina o quindici di anni, ma oggi subiscono il cambio di strategia dei mercati.

PRESIDENTE. Prego, onorevole Motta.

CARMEN MOTTA. Vorrei chiedere solo una precisazione. Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare ad uso residenziale, avete avuto anche voi dei problemi – come purtroppo altre Casse – nei rapporti con gli inquilini, con riferimento particolare a quella categoria di inquilini appartenente a fasce di reddito particolarmente basse o in difficoltà con il pagamento dei canoni ?

FAUSTO AMADASI, *presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti*. Non abbiamo avuto particolari tensioni, anche perché la politica fatta dalla Cassa è sempre stata abbastanza attenta a risolvere ed affrontare quelle che potevano essere situazioni di disagio, senza operare interventi sui canoni nei confronti di quegli inquilini che effettivamente, per malattia o anzianità, non avrebbero potuto sostenerne di più alti.

L'unica operazione che viene fatta è quella dello sfratto, per convalidare il fatto che non c'è possibilità di un prosieguo di locazione da parte di altre persone in ambito familiare, dato che parecchie volte abbiamo visto emergere alcuni abusi in tal senso. Le persone vengono contattate e tranquillizzate, e vengono messe in condizione di permanere a canoni coerenti con la loro situazione; non sono comunque molte e tentiamo di gestirle in modo coerente.

Nei rapporti con gli altri inquilini ai quali si rinnova il canone si attua una condizione di favore, perché il buono inquilino è anche una cosa preziosa da mantenere e da rispettare. Per il resto non abbiamo avuto particolari problemi, se non quello di un avvocato che ha tentato di creare qualche disagio, anche facendo qualche imbroglio nei confronti degli inquilini e millantando determinante possibilità, episodio che si è però poi risolto.

CARMEN MOTTA. Dov'è concentrata la maggioranza degli immobili ad uso residenziale ?

FAUSTO AMADASI, *presidente della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti*. Nelle grandi città come Roma, Torino e Milano.

PRESIDENTE. Ringrazio i nostri ospiti per la loro partecipazione, 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.

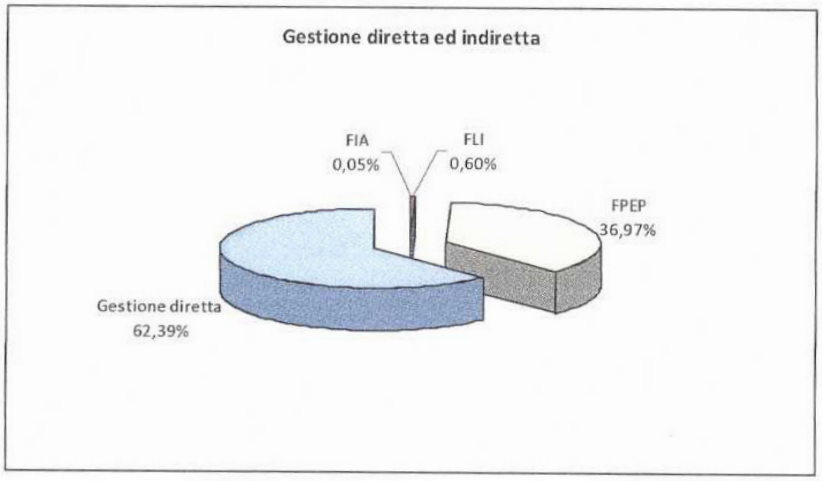
STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

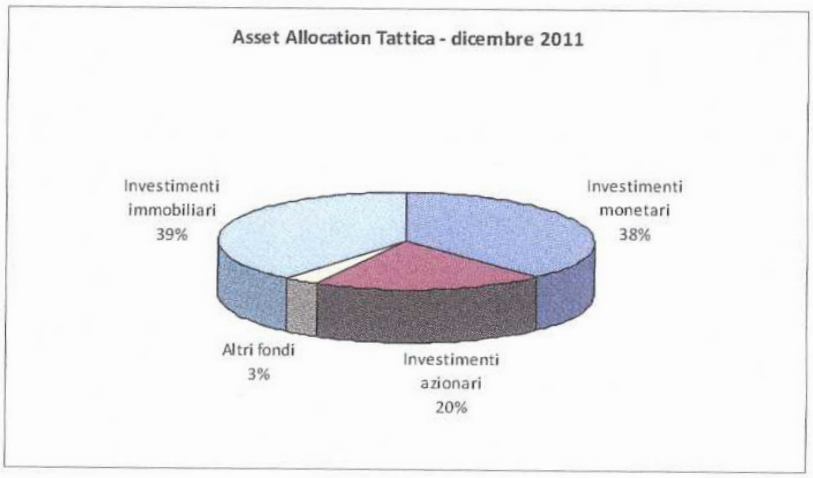
Documentazione presentata dalla Cassa italiana di previdenza ed assistenza dei geometri liberi professionisti

LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il patrimonio immobiliare di proprietà della Cassa, formatisi nell'arco di circa 50 anni, era costituito sino al 2010 da 94 immobili per un valore di libro di 368 milioni di Euro ed un valore di mercato stimato indicativamente in 721 milioni di Euro. Inoltre nel 2006 è stato fatto il primo investimento in un Fondo di Housing Sociale (FLI) per 10 milioni di Euro in parte già richiamati e nel 2010 è stato effettuato un secondo investimento per 25 milioni nel Fondo di Fondi di Housing Sociale di CdP (FIA) e nel 2011, in esecuzione ad una precisa delibera del Comitato Delegati del novembre 2009 conseguente ad una analisi comparativa sui dati storici della gestione (allegato 1) atta a verificarne il rapporto costi-benefici, una parte rilevante del patrimonio immobiliare è stata conferita all'interno di un Fondo Immobiliare (FPEP) detenuto al 100% dalla Cassa Geometri per cui attualmente la composizione del patrimonio immobiliare complessivo è così composta:



mentre l'intero patrimonio al 31 dicembre 2011 (dati provvisori) era così composto:



a fronte di una Asset Allocation così deliberata dal Comitato Delegati del novembre 2009:



Sia la gestione diretta del patrimonio immobiliare detenuto da Cassa Geometri che quello conferito nel Fondo Immobiliare si avvalgono per l'attività di Property (gestione tecnico amministrativa dei contratti di locazione) e Facility (gestione tecnico-manutentiva degli immobili) della società Groma, una società a responsabilità limitata controllata al 100% da Cassa Geometri ed assoggettata al controllo ed al coordinamento diretto dalla stessa.
I vantaggi competitivi della società sono essenzialmente due: la piattaforma informatica sviluppata "in house" (denominata GRETA) collocata su internet e la rete dei Building Managers costituita dai Geometri Liberi Professionisti, attivata in maniera flessibile a seconda dell'ubicazione degli immobili in gestione.
L'attività più strettamente strategica (approvazione delle locazioni, dei canoni o della attività manutentive programmate) per la gestione diretta sono mantenute in capo alla Cassa attraverso due apposite commissioni (immobili e locazioni) costituite da membri del CdA in carica e membri appartenenti ai Delegati alla Cassa, che stabiliscono le direttive da seguire nella gestione degli immobili sia in termini di locazioni (ricavi) che di manutenzioni (costi).
Il "Fondo Polaris Enti Previdenziali" (Fondo Comune di investimento immobiliare riservato ad investitori istituzionali) a cui è stato conferito una parte del patrimonio della Cassa è gestito invece dalla Polaris Investment Italia Sgr S.p.a. controllata al 100% dalla Polaris Investment S.A. partecipata al 23,07% dalla stessa Cassa, da due Fondazioni Bancarie (Fondazione CARIPLO e Fondazione Cassa Risparmio di Forlì) e da un Ente Religioso (Direzione Generale Opere di Don Bosco) che gestisce, secondo criteri etici, essenzialmente i patrimoni dei soci.

Il conferimento di immobili ad un Fondo Immobiliare

In data 18/05/2011 la Cassa Italiana di Previdenza Geometri ha effettuato un primo apporto (in qualità di sottoscrittore) di 12 immobili per un controvalore di Euro 156.505.000 nel Fondo "Polaris Enti Previdenziali", ed un secondo apporto in data 28/07/2011 di 7 immobili per un controvalore pari ad Euro 116.810.000.
Questi 19 immobili costituiti da circa 133.000 mq, sono prevalentemente ad uso residenziale (66.000 mq), terziario (direzionale/commerciale per circa 57.000 mq) ed industriale (10.000 mq); quasi tutti ubicati nel centro Italia (11 immobili), 6 nel nord e soltanto 2 nel sud Italia (Brindisi e Benevento).
Tale conferimento ha determinato una cospicua plusvalenza di circa 161 Ml di Euro, realizzata tenendo presente che gli immobili conferiti erano iscritti in bilancio ad un valore inferiore a quello di mercato.

Immobili conferiti al Fondo Polaris

IMMOBILI DA REDDITO		ANNO DI ACQUISTO	VALORE DI BILANCIO AL 31.12.2010	PLUSVALENZA	TASSO ANNUO DI CRESCITA DEL VALORE
Roma	Via Barberini 68 (int. 3,6,7,9,10,11,12)	1963	3.759.805,54	7.404.075,44	2,29%
Roma	Via Usodimare 62, Ciamarra 29	1963	6.506.141,62	11.134.725,00	2,10%
Roma	via Usodimare 84, Bavastro 150	1967	7.121.539,10	11.874.488,26	2,25%
Pordenone	Viale Trento 24 - Piazza Costantini	1967	1.258.785,94	986.855,40	1,32%
Pordenone	Viale Trento 24 - Piazza Costantini (I e II p. - negozi)	1975	576.329,02	324.056,10	1,25%
Piacenza	Corso Vittorio Emanuele 167/169	1968	3.001.445,03	8.291.480,36	3,13%
Milano	Via Ciro Menotti 11	1969	19.518.361,38	26.318.825,12	2,05%
Biella - Verrone	Strada Trossi	1984	3.337.170,77	1.113.193,34	1,07%
Savona	Corso Agostino Ricci - Torre Doria	1990	8.627.902,52	1.996.626,05	1,00%
Bologna	Via A. da Formigine	1995	14.192.941,01	- 3.924.275,81	-2,00%
Sesto Fiorentino (FI)	Loc. Osmannoro - Via Volturno 10/12	1990	14.093.072,12	16.108.169,46	3,70%
Benevento	Contrada Creta Rossa	1993	9.196.183,48	- 1.251.527,72	-0,81%
Totale prima fase			**91.189.677,53**	**80.376.691,00**	
IMMOBILI DA REDDITO			**IMPORTO LORDO 31.12.2010**	**PLUSVALENZA**	**TASSO ANNUO DI CRESCITA DEL VALORE**
Roma	Via Stradivari - Via Castelbolognese	1959	6.424.630,11	23.467.568,49	3,00%
Roma	Via Tiburtina - Via dei Crispolti	1965	6.264.829,18	13.935.509,74	2,58%
Roma	Via Appia Nuova 572 ed. F	1970	11.274.895,08	20.390.268,27	2,55%
Roma	Via Appia Nuova 572 ed. A2	1970	7.511.223,99	16.828.841,66	2,91%
Brindisi	Via delle cinque giornate 11 - Via Legnago	1984	4.168.106,58	2.616.150,63	1,82%
Cesena	Via Imperia 125/155	1986	2.348.426,27	3.202.733,44	3,50%
Perugia	Via Bernardino Sozi, 9 (ex Madonna Alta 87)	1992	6.080.133,36	694.930,71	0,57%
Totale seconda fase			**44.072.244,57**	**81.136.002,94**	
Totale conferimento al 31/12/2011			**135.261.922,10**	**161.512.693,94**	

In ottemperanza a quanto previsto dal DM 228/98, art. 12-bis comma 3) lettere a) e b), la Società di Gestione ha preventivamente incaricato la società REAG (Real Estate Advisory Group S.p.a. appartenente al gruppo American Appraisal), in qualità di esperto indipendente, al fine di ottenere la necessaria relazione di stima sul valore degli immobili apportati. Al fine di avere un riscontro delle valutazioni eseguite dal valutatore indipendente e per una maggior trasparenza nei confronti degli iscritti, una commissione composta da 4 distinti gruppi di delegati ha provveduto al riesame del Rapporto di Valutazione prima del conferimento confermando tutte le valutazioni espresse dal valutatore per tutti gli immobili, ad eccezione di tre immobili che sono stati stralciati dal conferimento.
La linea strategica del Fondo si pone come obiettivo la valorizzazione del patrimonio immobiliare conferito, puntando ad un rendimento quanto più costante nel tempo, soprattutto mediante la locazione degli spazi vacant, il rinnovo dei contratti quanto più vicini ai valori di mercato, la dismissione dei cespiti considerati non strategici, per localizzazione e tipologia di asset.

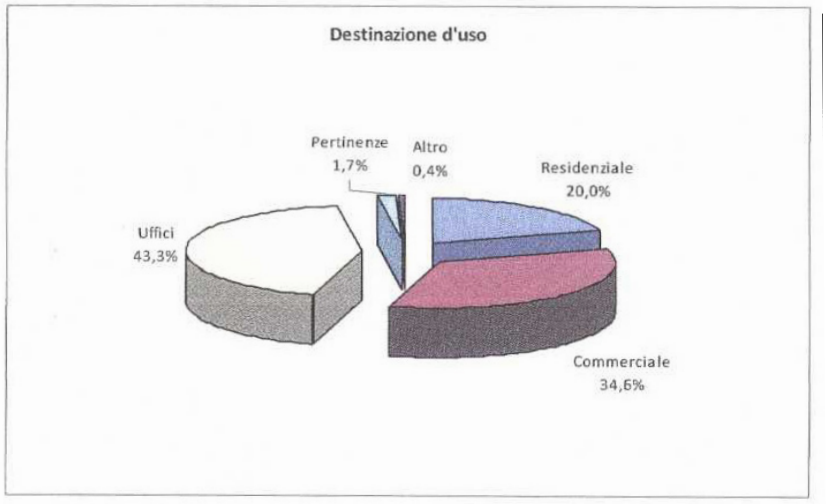
La gestione diretta del patrimonio immobiliare

Il volume dei canoni di locazione detenuti dalla Cassa ante conferimento era (al 31/12/2010) pari a circa 19 Ml di Euro con una redditività media lorda del 2,6% con un decremento rispetto alla media degli anni passati (3,0%) ma in linea con il rendimento dell'anno precedente, rinveniente dalla crisi economica reale che ha determinato un aumento della superficie sfitta; mentre nel post conferimento (31/12/2011) i canoni di locazione sono approssimativamente pari a 15,7 Ml di Euro con una redditività lorda del 3,9 %.

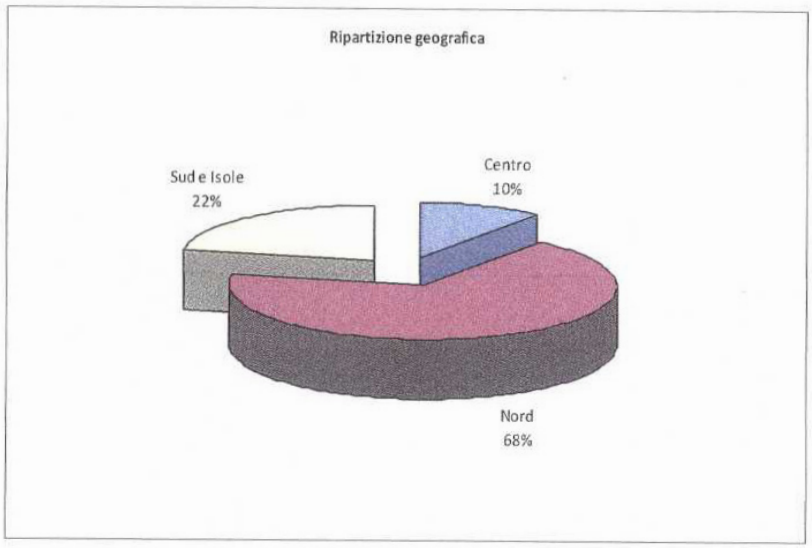
L'attuale sfitto è pari a circa il 21% in rapporto ai mq locabili (37.400 su circa 178.000) quasi tutti rinvenienti da immobili ad uso direzionale, in piccola percentuale ad uso residenziale e commerciale. La redditività lorda al netto della vacancy è pari al 5,0% un risultato che evidenzia un rendimento da gestione degli spazi occupati prossimo ai valori medi di mercato.

Il patrimonio immobiliare è costituito, quindi, dallo scorso mese di maggio (e luglio 2011) da n. 75 immobili per una superficie di circa 178.000 mq ripartita tra:

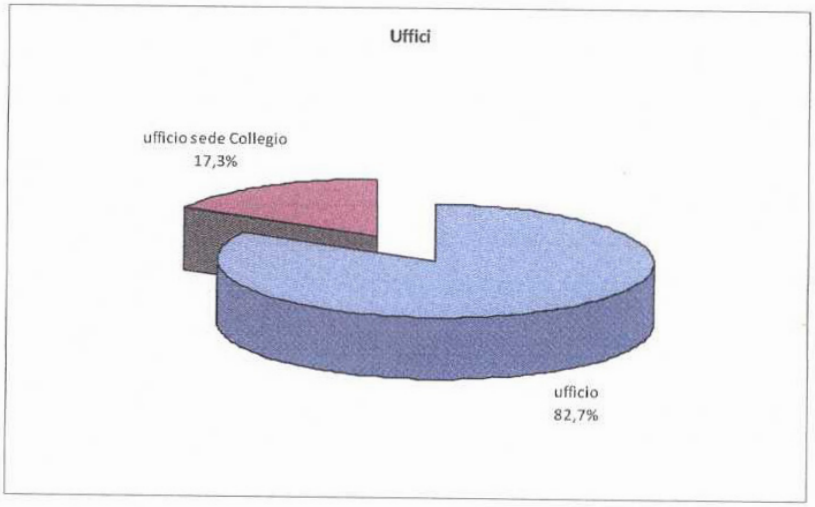
- residenziale (20%)
- commerciale (35%)
- uffici (43%)
- pertinenze ed altre tipologie di scarsa rilevanza statistica (2%)



L'intero patrimonio è dislocato per il 78% circa nel centro-nord e per il 22% nel sud ed isole.



Del totale, n. 56 immobili sono destinati a sede di collegio provinciale dei Geometri che pesano per il 17% sul comparto uffici (43% dell'intero portafoglio) con una superficie di circa 13.000 mq.



LA GESTIONE PATRIMONIALE

Ad integrazione di quanto suindicato si fornisce un approfondimento sulla gestione patrimoniale e previdenziale della Cassa.
Gli impieghi patrimoniali assumono particolare rilievo nell'ambito della gestione complessiva della Cassa; essi infatti contribuiscono all'equilibrio gestionale di medio e lungo periodo e quindi, in generale, alla sostenibilità nel tempo delle prestazioni pensionistiche. Il perseguimento di tale finalità implica una particolare attenzione riguardo alle modalità di impiego, dovendosi coniugare l'esigenza di redditività con quella di sicurezza dell'investimento attraverso l'assunzione di un rischio contenuto e predeterminabile.
Gli Organi dell'Ente hanno nel tempo introdotto misure profondamente innovative con riferimento alle modalità di gestione, alla composizione del patrimonio e alla tipologia degli strumenti finanziari. Si è infatti passati dall'anno 2000 da una politica orientata all'amministrazione diretta ad affidare la gestione del patrimonio a società ed istituti specializzati: la gestione degli immobili è stata attribuita ad una società interamente partecipata dalla Cassa, mentre gli impieghi mobiliari sono stati affidati ad intermediari specializzati operanti nel settore finanziario selezionati attraverso bandi internazionali di gara.
Il problema del contemperamento della redditività e del rischio degli impieghi mobiliari ha trovato esito oltre che nella professionalità, diversificazione dei gestori e degli investimenti, anche nei vincoli qualitativi posti ai gestori nella scelta degli impieghi, mutuando i criteri previsti dalla normativa vigente per i fondi pensione, e nei controlli di rispetto dei mandati effettuati dalla Banca custode (Istituto Centrale Banche Popolari Italiane per le gestioni patrimoniali e CACEIS Bank Luxembourg per i fondi gestiti tramite Polaris).
Attualmente gli impieghi patrimoniali vengono posti in essere sulla base delle linee strategiche di investimento stabilite dal Comitato dei Delegati della Cassa nella seduta del 24 novembre 2009, secondo definiti criteri atti ad assicurare alla gestione del patrimonio, integrata e non indipendente rispetto alla gestione previdenziale, il suindicato contemperamento di redditività e rischio. Con tale delibera il Comitato dei Delegati ha in particolare previsto la possibilità per l'Ente di aderire a fondi immobiliari ed ha confermato la prudenziale asset allocation strategica adottata con la precedente deliberazione del 21 novembre 2006, costituita dal 27% di immobili, dal 23% di azioni, dal 25% di obbligazioni e dal 25% di investimenti monetari. La distribuzione dei pesi, che rappresenta comunque un obiettivo di medio periodo, il cui conseguimento non può prescindere comunque dalle concrete condizioni di mercato, potrà trovare aggiustamenti in occasione del prossimo Comitato del Delegati di maggio 2012 a seguito di un compiuto approfondimento della situazione economica e finanziaria generale.

Impieghi immobiliari

Si riporta nel prospetto che segue una sintesi dei risultati della gestione immobiliare negli anni dal 2005 al 2010. Si evidenzia altresì per il medesimo periodo la valorizzazione di bilancio degli immobili e il relativo valore di mercato.
A decorrere dall'esercizio 2011 la Cassa redige un piano triennale in ottemperanza alle prescrizioni normative ex art. 8 comma 15 del D.L.78/2010 convertito nella Legge 122/2010 nel quale vengono evidenziati per ciascun anno l'ammontare delle operazioni di acquisto (distinte tra acquisti diretti e indiretti) e vendite di immobili, di cessione delle quote di fondi immobiliari, nonché delle operazioni di utilizzo delle disponibilità derivanti dalla vendita di immobili o dalla cessione di quote di fondi immobiliari.

In detto esercizio come già detto in precedenza, la Cassa ha aderito ad un fondo immobiliare, conferendo immobili per un valore di apporto pari a 273,3 milioni di Euro a fronte di un ammontare contabile netto di 111,8 milioni di Euro, realizzando pertanto una plusvalenza di 161,5 milioni. L'operazione in questione è stata regolarmente riportata nel suindicato piano triennale, operazione che non avendo impatto sui saldi strutturali di finanza pubblica è comunque soggetta a comunicazione alle Amministrazioni vigilanti ai sensi del decreto interministeriale 10 novembre 2010, attuativo del citato art. 8, coma 15 del D.L.78/2010.

Risultati gestione immobiliare *(importi in milioni di Euro)*	Anno 2005	Anno 2006*	Anno 2007	Anno 2008	Anno 2009	Anno 2010	media del periodo
Redditi gestione immobiliare	19,1	23,7	19,6	19,8	20,1	19,0	20,2
Costi netti di gestione	4,4	5,5	4,8	5,0	4,7	6,0	5,1
percentuale sui redditi	*23,0%*	*23,2%*	*24,5%*	*25,3%*	*23,4%*	*31,6%*	*25,1%*
Imposte sui redditi e ICI	7,3	8,5	8,2	7,4	7,5	7,3	7,7
percentuale sui redditi	*38,2%*	*35,9%*	*41,8%*	*37,4%*	*37,3%*	*38,4%*	*38,1%*
Risultato netto di bilancio	7,4	9,7	6,6	7,4	7,9	5,7	7,5

* I redditi del 2006 sono comprensivi della plusvalenza derivante dalla vendita di un immobile

Valore degli immobili *(importi in milioni di Euro)*	Anno 2005	Anno 2006	Anno 2007	Anno 2008	Anno 2009	Anno 2010	media del periodo
Attivo di bilancio	360,6	355,2	358,6	364,0	365,5	368,4	362,1
Valore di mercato	614,0	688,7	683,5	695,7	698,6	721,1	683,6

Rendimento degli immobili *(in percentuale)*	Anno 2005	Anno 2006	Anno 2007	Anno 2008	Anno 2009	Anno 2010	media del periodo
Rendimento lordo su attivo di bilancio	5,3%	6,7%	5,5%	5,4%	5,5%	5,2%	5,6%
Rendimento lordo su valore di mercato	3,1%	3,4%	2,9%	2,8%	2,9%	2,6%	3,0%
Rendimento netto su attivo di bilancio	2,1%	2,7%	1,8%	2,0%	2,2%	1,5%	2,1%
Rendimento netto su valore di mercato	1,2%	1,4%	1,0%	1,1%	1,1%	0,8%	1,1%
Incremento annuo valore di mercato	8,6%	12,2%	-0,8%	1,8%	0,4%	3,2%	4,2%