PRESIDENZA DEL PRESIDENTE GIORGIO JANNONE

La seduta comincia alle 8.35.

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

Sulla pubblicità dei lavori.

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

(Così rimane stabilito).

Audizione del presidente e del direttore generale dell'Ente di previdenza per gli addetti e per gli impiegati in agricoltura (ENPAIA), dottor Carlo Siciliani e dottor Gabriele Mori.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del presidente e del direttore generale dell'Ente di previdenza per gli addetti e per gli impiegati in agricoltura (ENPAIA), dottor Carlo Siciliani e dottor Gabriele Mori, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla consistenza, la gestione e la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati.

Do ora la parola al presidente Siciliani.

CARLO SICILIANI, *presidente dell'ENPAIA*. È con estremo piacere che ci presentiamo a questa convocazione, poiché l'ENPAIA è un ente che vuole sempre rapportarsi con le istituzioni, con la Commissione, con il Ministero del lavoro e con il Ministero dell'economia e delle finanze.

Poiché l'audizione verte sugli immobili, inviterei il direttore generale dell'ENPAIA, dottor Gabriele Mori, a svolgere la relazione.

GABRIELE MORI, *direttore generale dell'ENPAIA*. Intervengo in maniera succinta, visto il tenore dell'invito, partendo da una comunicazione di carattere generale relativa alla consistenza del nostro patrimonio immobiliare.

Per una scelta fatta da sempre dal consiglio di amministrazione dell'ENPAIA, ai fini di un controllo reale dei beni che noi gestiamo, il nostro patrimonio immobiliare è esclusivamente a Roma, per un valore di libro pari a 379 milioni e un valore di mercato, se i beni fossero tutti liberi, di circa 1 miliardo e 50 milioni. Poiché tale cifra va depurata del 20 per cento, essendo il residenziale occupato, riteniamo che oggi il nostro valore di mercato sia pari a 850 milioni di euro.

Disponendo di 1 miliardo e 50 milioni in beni mobili, il patrimonio complessivo dell'ENPAIA si divide sostanzialmente tra un 45-46 per cento di beni immobili e un 54-55 per cento di beni mobili. A seguito del provvedimento del 2010 del Governo, poi approvato dal Parlamento, abbiamo prospettato al Ministero del lavoro e al Ministero dell'economia un progetto di massima sui disinvestimenti e sugli investimenti che avremmo voluto attuare nel triennio successivo e abbiamo comunicato che, per quanto riguardava il 2011, avremmo pensato di realizzare un acquisto di immobili per 120 milioni e un'operazione di vendita per 35 milioni, programma che in realtà non abbiamo assolutamente perseguito. Per il 2012, avevamo comunicato al Ministero 50 milioni di acquisto e 50 milioni di disinvestimento e per il 2013 altrettanto.

La situazione romana, sia dal punto di vista del mercato immobiliare, sia dal punto di vista della situazione economica e sociale della città, ha indotto il consiglio di amministrazione a soprassedere rispetto ai disinvestimenti dei nostri beni immobili. Ad oggi, dunque, il consiglio di amministrazione non ha fatto alcuna scelta circa la vendita di beni immobili; pensiamo, invece, nei limiti del consentito e all'interno delle cifre che ho comunicato, di acquistare alcuni immobili a destinazione commerciale e non residenziale.

È ovvio che, rispetto alla problematica complessiva, soprattutto dei beni residenziali, abbiamo conseguito negli anni una redditività che sostanzialmente ci soddisfa: mettendo insieme la redditività dei beni immobili commerciali e residenziali, raggiungiamo una redditività del 2,5-2,7 per cento netto. Se si aggiunge la costante rivalutazione dei beni immobili nel tempo si rileva una redditività sufficientemente positiva delle sostanze dell'ente.

Tre anni fa, con tutti i sindacati degli inquilini individuati a livello territoriale abilitati a sottoscrivere contratti relativi a immobili residenziali abbiamo sottoscritto un contratto generalizzato per immobili residenziali con un canone agevolato, ai sensi del decreto Cristofori degli anni novanta.

Abbiamo sottoscritto un accordo con i sindacati degli inquilini per il rinnovo agevolato di 500 contratti per appartamenti a Roma. Come inevitabilmente succede, a questo accordo è seguita una reazione della stampa che credo sia giunta anche alla vostra attenzione. Ritengo allora giusto sottolineare che questo accordo prevedeva un aumento dei canoni – oggetto, per l'appunto, dei contratti agevolati – che hanno un valore del 30 per cento inferiore rispetto al mercato. Non si tratta di una nostra stima, bensì dei sindacati sottoscrittori, che l'hanno comunicata anche al prefetto; in quella circostanza, infatti, siamo stati convocati dal prefetto, dal comune di Roma e dalla regione Lazio e abbiamo portato a tutti la testimonianza della scelta compiuta dall'ente. Era una scelta equa. L'ente ha come finalità quella di pagare le pensioni, ma non deve essere un soggetto che mira al profitto. Bisogna tener conto delle esigenze sociali della città e questo ha portato, appunto, a quel tipo di contratto sottoscritto da tutti i sindacati.

Rispetto ai nuovi canoni, su 500 appartamenti, ad oggi, ci sono stati circa 350 sottoscrittori e ne mancano circa 150. Stiamo avviando delle procedure per chiudere anche tali situazioni. Questo è il quadro complessivo dei nostri beni immobili.

La gestione dei beni immobili è tenuta direttamente dall'ente, tramite un ufficio *ad hoc*. Devo dire che lo facciamo con grande soddisfazione di tutti, sia degli inquilini, sia dei titolari di contratto degli uffici commerciali.

Infine, volevo sottolineare che ad oggi, con la crisi sociale che si vive a Roma – per cui, come ho detto all'inizio, non intendiamo vendere beni immobili residenziali – sul mercato vi è una stasi molto forte anche per quel che concerne i beni commerciali. Oggi è difficilissimo affittare anche immobili commerciali, per cui la nostra politica in questo senso è molto cauta e attenta alle situazioni del mercato romano. Nel caso in cui, come dicevo all'inizio, dovessimo decidere di comperare immobili a fini commerciali, lo faremo solamente se quei beni hanno già in essere contratti di canone redditizi per la gestione complessiva del nostro ente.

Questo è il quadro che ritenevo opportuno sottoporre alla vostra attenzione; ovviamente, se il presidente lo riterrà, saremo a disposizione per fornirvi tutte le spiegazioni che voi riterrete opportuno chiederci.

PRESIDENTE. La Commissione ha ricevuto un certo numero di *e-mail* da parte di di inquilini che lamentano l'eccessivo incremento dei canoni di locazione. Sappiamo bene che esiste una forma di equilibrio tra ciò che è necessario per dare un rendimento all'ente e il rispetto delle esigenze degli inquilini che, considerata anche la situazione di crisi, talvolta subiscono incrementi importanti che aumen-

tano le difficoltà nella chiusura del bilancio familiare.

Al di là di quello che lei ci ha detto ci sono stati aumenti di particolare rilevanza che possono aver messo in difficoltà gli inquilini?

GABRIELE MORI, *direttore generale dell'ENPAIA*. Sono al corrente di questa reazione – non a caso ho ricordato gli incontri del nostro presidente con il sindaco di Roma, la giunta regionale e il prefetto – ma l'unico nostro grande intervento è stato quello di sottoscrivere con i sindacati degli inquilini il rinnovo dei contratti agevolati; tali contratti hanno raggiunto un livello di costo inferiore del 30 per cento rispetto al mercato.

Capisco la difficoltà degli inquilini, ci mancherebbe. I contratti risalivano al 1999 e al 2000. Da allora è cambiato il mondo ed è cambiato anche il valore della moneta. Inevitabilmente, rispetto al 1999 e al 2000, si è verificato un incremento del 50 per cento, ma i nostri canoni hanno comunque un valore del 30 per cento inferiore rispetto al mercato, tanto che, come ricordavo, gran parte di questi soggetti ha sottoscritto i contratti.

Proprio perché abbiamo la finalità di garantire i diritti dei lavoratori iscritti all'ente, dobbiamo anche avviare delle procedure – se volete forzose – per coloro che non intendono sottoscrivere i contratti. Ad ogni modo, non abbiamo espulso nessuno e i contratti sottoscritti dai sindacati prevedono interventi particolari di canone per i casi sociali che vengono dimostrati.

Su 300 contratti sottoscritti, ne abbiamo stipulati 70 con attenzione alla situazione sociale delle famiglie sottoscrittrici, indicate – per il loro reddito – a livello comunale con riferimento al reddito come famiglie che possono beneficiare di questi contratti sociali.

ELIO LANNUTTI. Tutti abbiamo ricevuto le lagnanze che, come il direttore ci ha spiegato, si riferiscono a contratti probabilmente vecchi che non rappresentavano la situazione del mercato. C'è da aggiungere, però, che ultimamente la situazione si è aggravata anche come potere d'acquisto.

Il direttore Mori ha detto che la redditività del 2,5-2,7 per cento è soddisfacente. Vorrei sapere se questa redditività separata è riferita agli affitti oppure agli altri investimenti.

In genere, quando svolgiamo le audizioni, sollecitiamo gli enti a portarci un quadro o una relazione che illustri la situazione finanziaria dell'ente. Poiché non abbiamo ricevuto nulla, chiederei se è possibile che questa documentazione venga trasmessa alla Commissione. Inoltre, vorremo sapere come sono impiegati valori mobiliari e valori immobiliari. Lei ci ha fornito i numeri: 1 miliardo 50 milioni, considerata anche la rivalutazione, di patrimonio immobiliare, e più o meno altrettanti per gli altri investimenti. Vorremmo sapere come sono impiegate queste risorse, anche per tipologie, ricordando che anche voi avete avuto investimenti in titoli tossici.

Infine, qual è la retribuzione degli organi collegiali del vostro ente? Sappiamo che in genere si tende anche ad aumentare la retribuzione degli organi collegiali.

PRESIDENTE. Prego il direttore generale di fornire a queste puntuali domande risposte altrettanto puntuali.

Se poteste trasmettere alla Commissione anche il piano triennale degli investimenti immobiliari di cui ci avete parlato, lo metteremmo agli atti. Come diceva giustamente il senatore Lannutti, gli altri enti ci hanno consegnato – in alcuni casi anche in maniera molto eloquente – una serie di documenti esplicativi e descrittivi degli investimenti, con grafici, divisioni e via dicendo, che risultano molto chiari e che diventano poi pubblici, una volta che vengono messi agli atti.

Mi permetto di rinnovare caldamente l'intelligente invito del senatore Lannutti.

GABRIELE MORI, *direttore generale dell'ENPAIA*. Innanzitutto lasceremo subito una nota inerente alla comunicazione ai

Ministeri della programmazione degli investimenti, che non abbiamo ancora proceduto ad attuare.

Per quanto riguarda la redditività, senatore Lannutti, il 2,5 per cento riguarda la redditività dei beni immobili, ovviamente al netto della manutenzione e delle tasse, che sono altissime. Ricordo a questa Commissione che paghiamo il 33 per cento d'imposta sulla redditività dei beni immobili, che è obiettivamente è tantissimo.

Con questa vicenda dell'IMU e della rivalutazione degli estimi catastali il tasso aumenterà notevolmente e diventerà problematico per noi gestire complessivamente il bilancio. Mi sembrava utile ricordare a tutti la realtà che dobbiamo affrontare.

È ovvio che a questo 2,5-2,6 per cento deve aggiungersi la rivalutazione che negli anni interessa i beni immobili. Questi, in realtà, sono per noi una grande salvezza contro l'inflazione: con un tipo di gestione del TFR legato all'inflazione e rivalutando il montante attraverso di esso, avere dei beni che garantiscono un rientro dall'inflazione, come la rivalutazione dei beni immobili, è un fatto ovviamente positivo per l'ente.

Per quanto riguarda i beni mobili, come ricordava il senatore disponiamo di 1 miliardo 50 milioni. Ci siamo liberati dei pochi titoli che avevamo in sofferenza. Abbiamo un portafoglio diviso sostanzialmente in *Core* e *Satellite*, dove il *Core* dà certezza di capitale e di cedola, mentre il *Satellite* spinge un po' di più, in modo particolare su azioni.

Il nostro capitale mobiliare consiste per il 91 per cento di obbligazioni. Ci è rimasto circa un 5-6 per cento di obbligazioni strutturate, che stiamo liberando, e un 4 per cento di azioni. Tutto il nostro capitale, anche a seguito delle indicazioni della Commissione di vigilanza, ma anche di altre autorità, è dunque concentrato su investimenti in obbligazioni e in titoli di Stato.

Dall'ottobre dell'anno scorso a oggi, abbiamo acquistato esclusivamente titoli di Stato per 110 milioni. In realtà erano 60, una quarantina sono di ieri. Vorrei ricordare, per la soddisfazione di tutti noi, che da ottobre all'altro giorno abbiamo avuto una plusvalenza da quei 60 milioni pari a 3 milioni 500 mila euro. Credo sia una soddisfazione per tutti ricordare che chi, come il nostro ente, ha avuto il coraggio, in un momento di difficoltà, di investire in Italia in titoli del debito sovrano, oggi riceve anche una soddisfazione in termini di redditività, perché il nostro capitale è aumentato di 3 milioni 500 mila euro.

Abbiamo un *advisor* scelto dal consiglio di amministrazione, con il quale elaboriamo la nostra strategia di investimenti; in modo particolare seguiamo con molta attenzione le indicazioni del Ministero, che ha indotto tutte le Casse a realizzare la gestione integrata dell'attivo e del passivo per poter garantire la sostenibilità con i bilanci attuariali dei prossimi cinquant'anni.

Noi abbiamo un bilancio attuariale a trent'anni predisposto otto mesi fa, prima della direttiva del Ministero, che garantisce la sostenibilità dei bilanci ENPAIA a trent'anni. All'attuario abbiamo richiesto anche i bilanci attuariali a cinquant'anni. Ci sono arrivati in questi giorni e anch'essi dimostrano la sostenibilità del nostro bilancio a cinquant'anni.

Credo che, da questo punto di vista, siamo uno dei pochi enti a poter garantire tale sostenibilità. Ciò è dovuto al fatto che noi non garantiamo il primo livello di prestazione pensionistica; essendo sostanzialmente un fondo pensione, garantiamo il secondo pilastro della previdenza complementare, quindi gestiamo il TFR e la previdenza integrativa. Questo ci ha portato nel tempo ad avere un montante che garantisce i diritti dei lavoratori maturati nel tempo e dà una supervalenza del capitale dell'ente di quasi 400 milioni.

Per dirla in cifre, se dovessimo chiudere questa mattina, avremmo un debito nei confronti dei nostri iscritti di circa 1 miliardo 150 milioni, a fronte di un capitale complessivo di 1 miliardo 700 milioni. Questa è la situazione del nostro ente. Abbiamo questi bilanci sostenibili per cinquant'anni e credo che, in questo

modo, siamo in linea anche con le ultime indicazioni del Ministro Fornero, che chiedeva appunto a tutti gli enti di essere sostenibili nell'anno, nell'esercizio, e nei cinquant'anni futuri con i bilanci tecnici attuariali.

Ci impegniamo, come abbiamo già fatto con i bilanci, a inviare una grafica dei nostri investimenti, come ci hanno chiesto il senatore Lannutti e il presidente, in modo tale che tutti abbiano prontamente conoscenza della nostra realtà immobiliare.

Vengo alla domanda sugli organi collegiali. Io sono direttore generale dell'ente dal novembre 2001 e abbiamo fatto la delibera per gli organi collegiali nel gennaio 2002; da allora nessuno ha più modificato l'ammontare di competenza degli organi collegiali, dal presidente al collegio sindacale, al consiglio di amministrazione, che è rimasto quello del 2002. Insieme alla nota complessiva invieremo anche il documento recante le indennità degli organi collegiali.

ADRIANO MUSI. Il presidente ha fatto riferimento a questa nota che ci hanno inviato alcuni inquilini dell'ENPAIA. Vorrei sapere quante sono le ingiunzioni di sfratto per finita locazione che avete inviato dal momento in cui avete sottoscritto l'accordo con le organizzazioni sindacali a oggi.

Inoltre, vorrei sapere qual è il costo per l'ente del contenzioso rispetto al rapporto con gli inquilini.

GABRIELE MORI, *direttore generale dell'ENPAIA*. In realtà, non abbiamo un grande contenzioso con gli inquilini. Il contenzioso è emerso in modo particolare in relazione alla vicenda del rinnovo dei contratti. Su 500 contratti che l'accordo con i sindacati prevedeva di rinnovare, abbiamo avviato 70 procedure e non abbiamo sfrattato ancora nessuno. Una volta al dunque, tutti gli inquilini rinnovano il contratto, perché il confronto con il mercato li induce obiettivamente a farlo.

Come ho già detto, capisco le difficoltà degli inquilini – ci mancherebbe altro – ma ciascuno deve giocare un ruolo ed è dignitoso che l'ente giochi fino in fondo il ruolo che gli compete.

PRESIDENTE. Sarebbe gradito se nella relazione che ci manderete esplicitaste meglio i compensi, come ha chiesto il senatore Lannutti al di là del fatto che non sono stati cambiati.

Mi permetto, inoltre, di chiedervi un maggior dettaglio nella documentazione che ci fornirete rispetto a quella che avete depositato.

Vi ringrazio e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 9,05.

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

DOTT. VALENTINO FRANCONI

Licenziato per la stampa
il 2 maggio 2012.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DALL'ENPAIA

NOTA PIANO DI INVESTIMENTI (ART. 8 COMMA 15 dl N.78/10)

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 8 comma 15 del Decreto legge n. 78/2010 convertito nella legge 122/10, la Fondazione in data 31 gennaio 2011 ha inviato al Ministero del Lavoro, al Segretariato Generale del Ministero del Lavoro, al Ministero dell'Economia e delle Finanze dipartimento del Tesoro e al Dipartimento della Ragioneria della Stato dello stesso Ministero, il piano d'investimenti per gli anni **2011,2012,2013** così ripartito;

Operazioni di acquisto

operazioni di acquisto di immobili previste per l'anno 2011 € 120.000.000 (non effettuate)

operazioni di acquisto di immobili previste per l'anno 2012 € 50.000.000;

operazioni di acquisto di immobili previste per l'anno 2013 € 50.000.000:

Operazioni di vendita

operazioni di vendita di immobili per l'anno 2011 € 35.000.000 (non effettuate)

operazioni di vendita di immobili per l'anno 2012 €50.000.000;

operazioni di vendita di immobili per l'anno 2013 € 50.000.000.

Valore a libro del patrimonio immobiliare € 379.627.395,04

Valore di mercato del Patrimonio Immobiliare € 874.557.519,37

€ 1,00

Stampato su carta riciclata ecologica

16STC0018070