PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE ANTONINO LO PRESTI

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 nazionale di previdenza ed assistenza per i consulenti del lavoro (ENPACL), dottor Alessandro Visparelli e dottor Fabio Faretra.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione del presidente e del direttore generale dell'Ente nazionale di previdenza e assistenza per i consulenti del lavoro (ENPACL), dottor Alessandro Visparelli e dottor Fabio Faretra, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla consistenza, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati.

Do la parola al presidente dell'ENPACL, dottor Alessandro Visparelli.

ALESSANDRO VISPARELLI, *presidente dell'ENPACL*. Sono qui per svolgere una relazione sulla consistenza, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare dell'Ente nazionale di previdenza e assistenza dei consulenti del lavoro. Mi accompagna il nuovo direttore generale dell'Ente, nominato dieci giorni fa.

Abbiamo prodotto un documento, che intendiamo mettere agli atti, che si apre con una premessa di presentazione dell'Ente. Si tratta di una brevissima scheda in cui vengono indicati gli organi, i componenti – mettendo in evidenza che siamo entrati in carica il 25 maggio 2011 con un consiglio d'amministrazione rinnovato per gli otto noni dei componenti – il numero degli iscritti e quello dei pensionati.

La breve presentazione si conclude con l'indicazione del nostro patrimonio netto complessivo alla data del 31 dicembre 2010, ultimo bilancio approvato, che consiste in 604 milioni 335 mila euro.

Il patrimonio immobiliare con immobili in gestione diretta dell'Ente ammontava a un totale di 123 milioni 658 mila 670 euro, alla data dell'ultimo esercizio approvato del 2010, e non ha subito variazioni fino ad oggi. Nella tabella abbiamo illustrato gli immobili di proprietà dell'Ente, la maggior parte dei quali si trovano a Roma, mentre uno è a Milano.

Oltre al valore di bilancio, al netto del fondo d'ammortamento per quanto riguarda la sede, c'è un valore di perizia; le date della perizia sono indicate a lato. Noi, come nuovo consiglio di amministrazione, intendiamo far periziare gli immobili una volta all'anno per avere un dato costantemente aggiornato.

La destinazione di utilizzo del patrimonio immobiliare dell'Ente risulta così suddivisa: il 7,7 per cento è destinato a uso abitativo (si tratta di quarantaquattro appartamenti destinati ad abitazione, di cui nove abitati da dipendenti dell'Ente), il 12 per cento è destinato alla sede dell'Ente,

mentre circa l'80 per cento del patrimonio è destinato a uso diverso (uso commerciale o uffici).

Di seguito vengono riportate le schede riepilogative con le principali caratteristiche di ciascun immobile e con l'indicazione dei canoni annui accertati e dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria riferiti agli esercizi 2008, 2009 e 2010.

Ci sono, poi, gli immobili di proprietà di una società da noi controllata e della quale l'ENPACL è l'unico socio, gestita direttamente da consulenti del lavoro. Anche in questo caso i dati sono aggiornati al 31 dicembre 2010. Gli immobili di tale società sono tutti locati in Roma – come viene esposto nella tabella – e sono tutti ad uso commerciale e uffici, non ci sono abitazioni. In questo caso abbiamo una perizia più recente, del 14 novembre 2011, e sono indicati il valore a bilancio e i valori di perizia per i singoli immobili.

Abbiamo, inoltre, fondi immobiliari chiusi e abbiamo riportato una descrizione degli investimenti. Ciò che è maggiormente interessante risulta dalla scheda riepilogativa, nella quale abbiamo evidenziato i fondi, il gestore, il settore, il Paese in cui abbiamo investito, il *target* (infrastrutture, impianti fotovoltaici, immobili residenziali, *social housing)*, la data di chiusura del fondo, l'impegno degli attuali investimenti e il valore della quota.

Per quanto riguarda, invece, la gestione del patrimonio, abbiamo evidenziato la redditività, distinguendo tra gli immobili in gestione diretta e gli immobili della società controllata, e ne abbiamo indicato la redditività lorda e la redditività netta degli ultimi tre anni.

Per quanto riguarda le dismissioni del patrimonio immobiliare, non abbiamo dismesso e non abbiamo in programma di dismettere nulla.

La mia illustrazione è stata molto sintetica. Sono a disposizione per eventuali domande.

PRESIDENTE. Ringrazio il presidente Visparelli, a nome di tutta la Commissione, soprattutto per la chiarezza del documento presentato, che francamente è uno dei pochi che dà a tutti i commissari la possibilità di avere un quadro immediato della situazione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

Credo che questo modello potrebbe essere adottato anche da altri enti sottoposti al nostro controllo.

Non so se il direttore generale intenda aggiungere qualcosa oppure se si preferisca passare alle domande, in modo da ascoltare poi le risposte di entrambi.

FABIO FARETRA, *direttore generale dell'ENPACL*. Non ho da integrare nulla, al momento. Sono disponibile a rispondere alle domande.

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

ELIO LANNUTTI. Ringrazio per l'esposizione e per il quadro della situazione del patrimonio immobiliare.

Da maggio avete preso il posto dell'ex presidente Miceli, il quale è stato oggetto di parecchie attenzioni su alcuni investimenti di titoli « tossici » di un *broker* di Valderice, che dalle isole Cayman hanno infettato quasi tutte le Casse di previdenza. Rivolgo, dunque, i miei auguri al presidente Visparelli e alla nuova gestione.

Sul patrimonio immobiliare è tutto chiaro. Vorrei chiedere invece, se il presidente me lo consente, se può dirci qualcosa sui titoli mobiliari e anche sui rendimenti e sull'allocazione.

PRESIDENTE. Pur non essendo oggetto specifico della nostra indagine, credo che su questo tema si possa avere un chiarimento.

ALESSANDRO VISPARELLI, *presidente dell'ENPACL*. Volentieri. Siamo entrati in carica l'anno scorso, a maggio, proprio durante l'iter di approvazione del bilancio 2010. Siamo intervenuti proprio per quella situazione che lei segnalava e che era all'attenzione dell'assemblea dei delegati da parecchio tempo.

Abbiamo ritenuto di dover fare una pulizia per quanto riguardava quei titoli e abbiamo informato l'assemblea sulla situazione. Il bilancio non è stato approvato nell'assemblea di giugno ed è stato rimesso al nuovo consiglio d'amministrazione, che ha registrato quei 20 milioni di perdite; abbiamo fatto pulizia di quei titoli e, quindi, abbiamo sistemato la situazione.

Adesso stiamo facendo ulteriore chiarezza e pulizia, perché stiamo smontando gli investimenti sui titoli strutturati e abbiamo ritenuto opportuno istituire, dal 1° febbraio di quest'anno, una direzione finanza e patrimonio, con l'assunzione di un dirigente di grande esperienza, per dare all'Ente una figura professionale che consenta a tutti di essere tranquilli sulla gestione del patrimonio.

ANNA CINZIA BONFRISCO. Presidente Visparelli, grazie per la sua relazione, che leggerò con attenzione.

I lavori di questa Commissione hanno spesso incrociato i destini e le competenze delle Commissioni finanze della Camera e del Senato, visto che anche le Casse di previdenza, forse più di altri, attraversano questi anni di difficoltà legata alla crisi finanziaria generale e a quella miccia che si è innescata qualche anno fa e di cui oggi comincia a emergere – ma è già emersa in quest'ultimo anno – tutta la portata negativa, tossica e nociva per la buona gestione finanziaria di tutte le Casse di previdenza.

Tuttavia, penso che sia necessario qualcosa in più oltre alla pulizia dei bilanci che mette tranquilli tutti e pone al riparo da eventuali rischi futuri. Peraltro, non è una cosa semplice: sembra facile ma in realtà non lo è, e siamo tutti in buona compagnia se solo pensiamo che oggi paghiamo una somma pari allo 0,8 per cento del PIL per un derivato Merrill Lynch acceso dallo Stato italiano nel 1992.

Questo dà la misura della reale portata dell'impatto che quel tipo di finanza ha avuto sulle varie articolazioni, compresa quella previdenziale, che ci preoccupa di più perché è parte fondamentale di quel futuro che vediamo sempre più incerto davanti a noi e che deve essere ricostruito e ridefinito proprio nei suoi fondamenti.

È un tema angosciante per chiunque – per chi governa, per i cittadini, per i giovani che hanno davanti a sé un futuro molto meno agevole e facile di quello che abbiamo avuto noi o che hanno avuto i nostri genitori – e abbiamo l'obbligo di concentrare proprio su questo il massimo della nostra attenzione.

Incrociando spesso, come dicevo all'inizio del mio intervento, i lavori delle Commissioni finanze, il senatore Lannutti, io e anche molti altri colleghi siamo particolarmente attenti a quanto di positivo possono produrre la collaborazione e la sinergia nell'ambito della crescita di una figura professionale quale quella del consulente finanziario indipendente, vale a dire libero da quel conflitto di interessi naturale che si è generato, che è stato il vero volano della propagazione di quegli strumenti, tra professionisti del sistema bancario – considerando quanto sia « bancocentrico » il nostro Paese – che prestavano la loro consulenza, nel ruolo di *advisor*, con la conseguenza che le banche erano consulenti delle istituzioni, degli enti locali, e allo stesso tempo vendevano, inevitabilmente e necessariamente, i loro prodotti.

Penso che un percorso virtuoso possa essere iniziato, nel nostro Paese, facendo crescere la figura professionale del consulente finanziario indipendente, vale a dire utilizzandola il più possibile, sapendo che lavora esclusivamente nell'interesse del proprio cliente e viene pagata non dalle banche ma da quel cliente che ha bisogno di essere tutelato non solo mediante la pulizia dei bilanci – come avete fatto voi – quanto mai opportuna, ma anche con una cultura diversa.

ALESSANDRO VISPARELLI, *presidente dell'ENPACL*. Ringrazio la senatrice Bonfrisco. Sicuramente ho dimenticato prima di accennare al piano interno che stiamo costruendo proprio per eliminare ogni possibile conflitto di interessi.

Abbiamo l'*advisor*, la banca e un esperto assunto dall'Ente, una persona di

grande esperienza che ha lavorato anni fa presso la Cassa nazionale di previdenza e assistenza per gli ingegneri e architetti liberi professionisti (Inarcassa). Naturalmente, nel percorso che dovrebbe certificare gli investimenti, come consiglio di amministrazione abbiamo l'intento di servirci anche di consulenti indipendenti ai quali chiederemo un parere su determinate operazioni, perché vogliamo avere un percorso certificato che renda tranquillo il consiglio d'amministrazione e che dia a tutti la certezza che sia fatto tutto il possibile per investire nel modo migliore.

Inoltre, vogliamo sfruttare al massimo le competenze – che ho avuto modo di conoscere e di apprezzare – di questi nuovi professionisti indipendenti che per me sono veramente importantissimi.

ANNA CINZIA BONFRISCO. Presidente Visparelli, tutto questo serve al sistema, e a noi per la nostra piccola parte, come ad altri con ben altre responsabilità di vigilanza sul fronte finanziario, per introdurre e far crescere un sistema di valutazione che abbandoni inevitabilmente quella linea e quel percorso formativo e culturale che sta dentro al sistema finanziario anglosassone, e che possa tornare a leggere, per l'oggi e per il domani, questi dati in una chiave economico-finanziaria, non solo finanziaria, e non solo a breve ma sempre più a lungo termine, esattamente come è il profilo del vostro investimento.

Poter avere termini di paragone e valutazioni per la prima volta diverse serve a tutti.

PRESIDENTE. La domanda è assolutamente puntuale, pertinente e di grande attualità. Mi pare che il presidente Visparelli, per quanto riguarda la posizione della Cassa, abbia illustrato chiaramente le novità che hanno ritenuto di apportare al loro sistema di controllo e di valutazione degli investimenti.

GIULIANO CAZZOLA. Non ho una domanda specifica da porre, ma vorrei esprimere una considerazione a valle dei rapporti e delle consultazioni che abbiamo avuto con le Casse dei liberi professionisti.

Balza in evidenza – sta agli atti, e credo che tutti li consideriamo corretti – una differenza che deve farci riflettere. Ci sono altri soggetti che nel campo della previdenza hanno avuto una ragione sociale nell'investire le risorse; penso ai fondi pensione privati istituiti dalle parti sociali.

Ebbene, se confrontiamo i dati, anche quelli di sintesi, vediamo che nelle Casse dei liberi professionisti, che esercitano la previdenza obbligatoria, si sono verificati significativi effetti dei titoli « tossici », seppure concentrati in certe realtà (non è un dato diffuso, come abbiamo visto): lei ci parlava di 20 milioni e recentemente abbiamo audito la Cassa degli psicologi, che ci ha parlato di 30 milioni. Abbiamo visto che la percentuale è rilevante, anche se concentrata soprattutto in certe Casse.

I fondi pensione privati, organizzati e gestiti dalle parti sociali, non hanno avuto queste perdite, ancorché stessero sul mercato, vivessero in questo mondo, sperimentassero la crisi e dovessero affrontare le questioni che tutti, compresi famiglie e risparmiatori, hanno affrontato.

Credo che determinate garanzie rispetto alla previdenza obbligatoria e alla gestione di risorse che vanno a finire nella previdenza obbligatoria (ricordo il dibattito in corso per il rendimento del patrimonio mobiliare e immobiliare rispetto ai bilanci cinquantennali) debbano essere adottate.

So che la Commissione di vigilanza sui fondi pensione (COVIP) è incaricata anche di valutare gli investimenti di queste Casse, ma la discrepanza esiste e va fatta notare.

FABIO FARETRA, *direttore generale dell'ENPACL*. Vorrei ricollegarmi agli interventi della senatrice Bonfrisco e dell'onorevole Cazzola. È determinante per le Casse, quindi anche per la nostra, strutturare un processo degli investimenti il più possibile scientifico, all'interno del quale i vari soggetti – dall'assemblea dei delegati, che è il massimo organo deliberante, al consiglio di amministrazione, alla strut-

tura e ai consulenti finanziari – abbiano un ruolo definito e responsabilità circoscritte.

Non vi è dubbio che il legislatore abbia fatto uno sforzo, negli ultimi anni, per andare incontro all'esigenza di accompagnare le Casse nel difficile ruolo di investitori istituzionali. Tuttavia, attendiamo da tempo l'emanazione dei due decreti ministeriali che regoleranno il controllo della COVIP e che per noi sono determinanti anche per poter definire un processo di investimenti.

La nostra Cassa, nell'ambito del cambiamento voluto da questo consiglio di amministrazione a partire da giugno dello scorso anno – che ha portato anche a modifiche importanti nella struttura, con la creazione della direzione finanza che si sta occupando dei titoli cosiddetti « tossici » (cioè quelli il cui capitale era garantito dalla Lehman Brothers) – ha lavorato alacremente per la formalizzazione di un processo degli investimenti che intendiamo pubblicizzare e pubblicare, affinché i vari organismi che si occupano del controllo possano avere la definizione *ex ante* di come muoveremo le nostre decisioni nell'ambito delle responsabilità che ci sono assegnate.

In questo senso, il consiglio di amministrazione ha già deciso una mini-rivoluzione riguardo al rapporto con gli *advisor*. Dei due che avevamo, abbiamo mantenuto il rapporto di collaborazione soltanto con uno e abbiamo circoscritto l'ambito della collaborazione all'*asset and liability management*, perché intendiamo tenere ferma la correlazione tra la gestione del nostro patrimonio e la gestione delle passività generate dal nostro sistema a ripartizione.

Il nostro impegno va anche verso una revisione dell'attuale sistema previdenziale, sia per rispondere alle sollecitazioni dell'articolo 24, comma 24, del decreto-legge n. 201 del 2011, che guarda a una sostenibilità a cinquant'anni come richiesto dal legislatore, sia anche per rispondere al mutato scenario demografico ed economico della collettività assicurata.

NEDO LORENZO POLI. Vorrei solamente dire che, come ha detto il senatore Lannutti, avendo prima notato molto approfonditamente i problemi della passata gestione, sono contento dell'esposizione fatta dal presidente e dal direttore generale per quanto riguarda la nuova situazione che si è creata e il nuovo modo di affrontare i problemi per dare sicurezza, stabilità e tranquillità agli iscritti.

È importante essere amministrati bene, con chiarezza e responsabilità. Auguro buon lavoro e credo, dall'esposizione che hanno fatto, che abbiano imboccato una strada positiva, anche per quanto riguarda le nostre valutazioni.

ANNA CINZIA BONFRISCO. Vorrei anch'io, come l'onorevole Poli registrare quanta differenza e quanta responsabilità oggi rileviamo nelle esposizioni del presidente e del direttore generale. Ci rallegriamo perché questo tranquillizza tutti, soprattutto coloro che un giorno dovranno beneficiare della loro buona gestione. Ovviamente ci uniamo agli auguri di un sempre più efficace e approfondito lavoro.

Direttore – perdoni la mia ignoranza – qual è la partecipazione femminile al vostro settore? Le donne consulenti del lavoro sono moltissime; credo che sia una delle professioni che le donne hanno potuto abbracciare, negli anni scorsi, con maggiore capacità. Se Lehman Brothers si fosse chiamata « Lehman Sisters », forse non sarebbe successa la stessa cosa!

PRESIDENTE. Ringrazio i nostri ospiti per la loro chiara esposizione e dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 9.

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

DOTT. VALENTINO FRANCONI

Licenziato per la stampa
il 26 aprile 2012.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

Documentazione presentata dall'Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza per i Consulenti del Lavoro (ENPACL)

PAGINA BIANCA

Premessa

L'Ente Nazionale di Previdenza e Assistenza per i Consulenti del Lavoro (Enpacl) è istituito nel 1971 con la legge n. 1100 allo scopo di erogare e gestire trattamenti di previdenza e di assistenza a favore degli iscritti e dei loro familiari.

Il 25 agosto 1991 è entrata in vigore la legge n. 249, di riforma dell'Ente.

Dal 1 gennaio 1995 l'Enpacl, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 1994 n. 509, ha trasformato la propria natura giuridica in Ente privato di tipo associativo. Le modalità di gestione dell'Ente sono ora riconducibili alle norme statutarie.

Lo Statuto è stato approvato con Decreto interministeriale del 24 luglio 2003, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 215 del 16 settembre 2003. Con atto ministeriale del 29 ottobre 2009 ed il relativo avviso pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 28 del 4 febbraio 2010 è stato approvato il Regolamento di attuazione dello Statuto.

Con comunicato pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica - Serie Generale - n. 213 del 11 settembre 2010 sono state approvate le modifiche allo Statuto, deliberate dall'Assemblea dei Delegati nella riunione del 24 giugno 2008.

Lo Statuto prevede quali Organi dell'Enpacl:

l'Assemblea dei Delegati, attualmente costituita da 162 rappresentanti degli iscritti all'Ente;

il Consiglio di Amministrazione, composto da 9 membri eletti a scrutinio segreto dall'Assemblea dei Delegati;

il Presidente, eletto dal Consiglio di Amministrazione fra i suoi componenti, che ha la rappresentanza legale dell'Ente, convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione nonché l'Assemblea dei Delegati;

il Collegio dei Sindaci, composto da 3 membri effettivi, dei quali uno, con funzioni di presidente, designato dal Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali, uno nominato dal Ministro dell'Economia e delle Finanze ed uno eletto dall'Assemblea dei Delegati fra gli iscritti all'Ente.

L'attuale Consiglio di Amministrazione, rinnovato per gli 8/9 dei componenti, è in carica dal 25 maggio 2011.

Alla data del 25 marzo 2012 risultano iscritti all'Enpacl **26.649** Consulenti del Lavoro, di cui 14.433 maschi e 12.206 femmine. L'Ente, alla stessa data, eroga **8.275** prestazioni pensionistiche.

Al 31 dicembre 2010, ultimo bilancio di esercizio approvato, il patrimonio netto dell'Enpacl è pari ad euro **604.335.421**

Parte prima: consistenza del patrimonio immobiliare

1. Immobili in gestione diretta

Il patrimonio immobiliare dell'Enpacl ha un valore a bilancio di esercizio 2010 di euro **123.658.670** e sino ad oggi non ha subito variazioni.

La successiva tabella riporta il valore di bilancio (al netto del fondo ammortamento della sede) e quello delle perizie di stima più recenti. Il raffronto evidenzia una plusvalenza implicita (non registrata nel Bilancio di esercizio 2010) di euro 14.203.266.

Immobile	Anno di acquisto	Valore di bilancio (euro)	Valore di perizia (euro)	Data della perizia
Roma				
Via Edoardo Jenner, 147	1980	**6.450.856**	6.993.000	8/3/2004
Piazza A.C. Sabino, 67	1981-1990	**6.447.136**	10.600.000	2/12/2009
Via Cristoforo Colombo, 456	1988-1989	**15.063.173**	15.440.000	26/4/2004
Via S.R. Apostoli, 36/ Via Antonino Pio	1987	**24.515.169**	24.937.000	29/11/2004
Via Sante Vandi, 71	1993	**2.235.373**	2.354.000	26/4/2004
Via Sante Vandi, 115/124	1994	**12.595.894**	13.464.000	29/11/2004
V.le del Caravaggio, 78 (sede) (al netto dell'ammortamento di euro 11.087.936)	1996-1998	14.014.510		
V.le del Caravaggio, 78 (parte locata)	1996-1998	7.658.673		
totale		**21.673.183**	28.700.000	29/11/2002
Via Marcellina, 7/11/15	2004	**16.808.116**	17.200.000	4/9/2007
Milano				
V.le Richard, 1	1998	**6.781.834**	7.086.000	30/6/2004
Totale immobili		112.570.734	126.774.000	

Riguardo la destinazione di utilizzo, il patrimonio immobiliare dell'Enpacl risulta così suddiviso:

uso abitativo: **7,7%**

sede dell'Ente: **12,4%**

uso diverso (commerciale e uffici): **79,9%**

Vengono riportate di seguito le schede riepilogative delle caratteristiche principali di ciascun immobile di proprietà dell'Ente, con indicazione dei canoni annui accertati e dei costi per manutenzione ordinaria e straordinaria riferiti agli esercizi 2008, 2009 e 2010.

ROMA

Via E. Jenner, 145 e 147 (zona ovest di Roma, Monteverde Nuovo)

Anno di costruzione	Anno di acquisto	Prezzo di acquisto (euro)	Valore a bilancio (euro)	Valore perizia di stima	Data perizia
1975	1980	783.052	6.450.856	€ 6.993.000	8/3/2004

Conduttori			Canone annuo (euro)		
commerciale	uffici	abitativo	2008	2009	2010
0	1	0	244.249	249.102	249.831

Manutenzione ordinaria e straordinaria (euro)		
2008	2009	2010
2.226	523	2.317

Piazza Aruleno Celio Sabino, 67 (zona est di Roma, quartiere Appio Claudio)

Anno di costruzione	Anno di acquisto	Prezzo di acquisto (euro)	Valore a bilancio (euro)	Valore perizia di stima	Data perizia
1970	1981-1990	1.840.263	6.447.136	10.600.000	2/12/2009

Conduttori			Canone annuo (euro)		
commerciale	uffici	abitativo	2008	2009	2010
3	0	34	174.291	180.761	179.462

Manutenzione ordinaria e straordinaria (euro)		
2008	2009	2010
47.938	103.922	42.961

Via Cristoforo Colombo, 456 (zona sud di Roma)

Anno di costruzione	Anno di acquisto	Prezzo di acquisto (euro)	Valore a bilancio (euro)	Valore perizia di stima	Data perizia
1963	1988-1989	10.225.962	15.063.173	15.440.000	26/4/2004

Conduttori			Canone annuo (euro)		
commerciale	uffici	abitativo	2008	2009	2010
2	11	0	699.091	728.665	733.555

Manutenzione ordinaria e straordinaria (euro)		
2008	2009	2010
267.591	11.453	64.146

Via Santuario Regina degli Apostoli, 36 (zona sud di Roma, quartiere Ostiense)

Anno di costruzione	Anno di acquisto	Prezzo di acquisto (euro)	Valore a bilancio (euro)	Valore perizia di stima	Data perizia
1985	1987	9.230.799	24.515.169	24.937.000	29/11/2004

Conduttori			Canone annuo (euro)		
commerciale	uffici	alberghiero	2008	2009	2010
4	0	1	854.249	839.788	847.977

Manutenzione ordinaria e straordinaria (euro)		
2008	2009	2010
54.625	131.042	338.020

Via Sante Vandi, 71 (zona est di Roma, quartiere Romanina)

Anno di costruzione	Anno di acquisto	Prezzo di acquisto (euro)	Valore a bilancio (euro)	Valore perizia di stima	Data perizia
1987	1993	2.235.373	2.235.373	2.354.000	26/4/2004

Conduttori			Canone annuo (euro)		
commerciale	uffici	abitativo	2008	2009	2010
0	0	10	60.496	63.282	66.642

Manutenzione ordinaria e straordinaria (euro)		
2008	2009	2010
15.650	8.269	49.560

Via Sante Vandi, 115-124 (zona est di Roma, quartiere Romanina)

Anno di costruzione	Anno di acquisto	Prezzo di acquisto (euro)	Valore a bilancio (euro)	Valore perizia di stima	Data perizia
1989	1994	11.970.647	12.595.894	13.464.000	29/11/2004

Conduttori			Canone annuo (euro)		
commerciale	uffici	alberghiero	2008	2009	2010
0	0	2	775.638	791.350	732.735

Manutenzione ordinaria e straordinaria (euro)		
2008	2009	2010
236.157	103.191	60.059

Viale del Caravaggio, 78 (zona sud di Roma)

Parte locata:

Anno di costruzione	Anno di acquisto	Prezzo di acquisto (euro)	Valore a bilancio (euro)	Valore perizia di stima (intero immobile)	Data perizia
1995	1996	7.292.452	7.658.673	28.700.000	29/11/2002

Conduttori			Canone annuo (euro)		
commerciale	uffici	abitativo	2008	2009	2010
2	3	0	324.976	332.574	335.232

Manutenzione ordinaria e straordinaria (euro)		
2008	2009	2010
103.368	8.947	7.207

Sede:

Anno di costruzione	Anno di acquisto	Prezzo di acquisto (euro)	Valore a bilancio (euro)	Valore perizia di stima (intero immobile)	Data perizia
1995	1996	23.281.305	25.102.446	28.700.000	29/11/2002

Via Marcellina, 7-11-15 (zona Roma est, km. 13 di via Tiburtina)

Anno di costruzione	Anno di acquisto	Prezzo di acquisto (euro)	Valore a bilancio (euro)	Valore perizia di stima	Data perizia
1993	2004	16.808.116	16.808.116	17.200.000	4/9/2007

Conduttori			Canone annuo (euro)		
commerciale	uffici	abitativo	2008	2009	2010
0	1	0	978.871	1.062.500	1.122.000

Manutenzione ordinaria e straordinaria (euro)		
2008	2009	2010
21.756	20.028	10.111

MILANO:

Viale Richard, 1 (zona sud- ovest di Milano, adiacente al Naviglio Grande)

Anno di costruzione	Anno di acquisto	Prezzo di acquisto (euro)	Valore a bilancio (euro)	Valore perizia di stima	Data perizia
1990	1998	€ 6.781.834	€ 6.781.834	€ 7.086.000	30/06/2004

Conduttori			Canone annuo (euro)		
commerciale	uffici	abitativo	2008	2009	2010
0	1	0	471.562	478.880	481.942

Manutenzione ordinaria e straordinaria (euro)		
2008	**2009**	**2010**
27.456	13.920	0

2. Immobili in proprietà a società controllata

Oltre a quello del patrimonio immobiliare in diretta gestione, l'Enpacl detiene anche il valore della Rosalca s.r.l., società interamente controllata, che opera in via esclusiva nel settore immobiliare.

Il valore al 31 dicembre 2010 degli immobili di tale società, tutti locati in Roma, viene esposto in tabella:

Immobile	**Anno di acquisto**	**Valore a bilancio** (euro)	**Valore di perizia** (euro)	**Data della perizia**
Via Tiburtina km. 18,3	2002	4.306.010	5.300.000	14/11/2011
Via Depero, 70-76	2004	21.111.143	19.615.000	14/11/2011
Via Sabatino Gianni, 121	2004	8.916.399	8.680.000	14/11/2011
Via Cristoforo Colombo, 456	1997	4.475.206	11.115.000	14/11/2011
Via Zoe Fontana, snc	2010	12.589.732	12.461.000	14/11/2011
Totale immobili		51.398.490	57.171.000	

3. Fondi immobiliari chiusi

L'Enpacl, nell'ottica di diversificazione del proprio portafoglio, negli ultimi anni ha operato investimenti nel settore dei fondi immobiliari chiusi. In particolare, la scelta è stata inidirizzata verso i settori delle infrastrutture, del social housing e delle energie rinnovabili.

Segue una breve descrizione di tali fondi :

F2I

Si tratta del più grande fondo chiuso italiano, che opera nel settore delle infrastrutture e rappresenta il maggior fondo infrastrutturale focalizzato in un solo Paese (Italia). La raccolta complessiva del fondo è appena inferiore ai 2 miliardi di euro. A fine giugno 2011 il portafoglio del fondo era costituito da 11 investimenti posizionati nei settore reti energetiche (distribuzione gas); trasporti (aeroporti e autostrade); acqua; energie rinnovabili (eolico e fotovoltaico); stoccaggio gas; logistica e telecomunicazioni. Il fondo ha 15 ulteriori progetti in pipeline, coerenti con la strategia di 'filiera' rispetto agli investimenti già realizzati.

Clean Energy one

Si tratta di un fondo comune di investimento immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati (ad apporto di beni immobili e versamenti in denaro) che investe in beni immobili e diritti reali immobiliari, in partecipazioni di società immobiliari destinate alla produzione e commercializzazione di energia da fonte fotovoltaica. Il fondo ha come target la realizzazione di impianti fotovoltaici di grandi dimensioni in Italia. A fine giugno 2011 il fondo era composto da 9 impianti realizzati, tutti in produzione. Gli impianti conferiti in sede di apporto sono cinque, tutti in esercizio ed accedono tutti e cinque agli incentivi più vantaggiosi relativi al conto Energia 2. La pipeline del fondo prevede impianti a tetto e non più a terra, al fine di beneficiare in maniera ottimale degli incentivi del conto Energia 4.

Investimenti rinnovabili

Si tratta di un fondo comune di investimento immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati, che investe in impianti alimentati da energia rinnovabile e società attive nel mercato delle energie rinnovabili. L'attuale portafoglio del fondo comprende impianti per circa 20 megawatt di potenza.

Optimum evolution real estate

Il fondo investe in immobili residenziali e commerciali in Germania, con focus su Berlino. Il fondo ha già ultimato la fase di costruzione del portafoglio che si compone di 907 unità abitative, distribuite in 14 edifici, classificati in tre fasce (prime, avarage e basic) in base alla zona in cui è collocato l'immobile e alla tipologia dello stesso. Le favorevoli condizioni di mercato hanno consentito al fondo di investire soprattutto in edifici prestigiosi, a costi e rendimenti in linea con gli obiettivi iniziali.

Fondo investimenti per l'abitare

Il fondo è stato costituito nel 2009 dalla Cassa depositi e prestiti, unitamente all'Associazione delle Fondazioni bancarie e all'Associazione Bancaria italiana. Si tratta di un fondo immobiliare riservato a investitori qualificati operante nel settore dell'edilizia privata sociale *(social housing)* con la finalità di incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli enti locali. Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha individuato la CDP quale società di gestione del Fondo Nazionale previsto nell'ambito del Sistema Integrato di Fondi, di cui all'art. 11 del decreto legge 112/2008, il cosiddetto Piano Casa nazionale. L'ammontare obiettivo del FIA è di circa 2 miliardi di euro, di cui 1,928 miliardi già sottoscritti. Il FIA opera su tutto il territorio nazionale investendo in iniziative locali per realizzare case a costi accessibili, destinate alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma con redditi superiori a quelli che danno diritto alle assegnazioni dell'edilizia residenziale pubblica.

I principali dati riguardanti tali investimenti dell'Enpacl in fondi immobiliari sono sintetizzati nella tabella successiva:

Fondo chiuso	Gestore	Settore	Target	Data chiusura	Impegno	Attuali richiami	Rimborsi	Valore quota all'acquisto	Valore quota al 30/6/2011
Fondo F2i	F2i SGR	Infrastrutture Italia	Infrastrutture	2024	**60.000.000**	36.610.432	1.822.819	1.000.000	1.012.979
CLEAN ENERGY Fondo Infrastrutture	Swiss & Global SGR	Infrastrutture Italia	Impianti fotovoltaici	2035	**8.450.000**	8.450.000		50.000	51.933
Investimenti Rinnovabili	Fondamenta SGR	Infrastrutture Italia	Impianti fotovoltaici	2020	**25.000.000**	8.293.112		25.000	24.133
Optimum evolution Real Estate	BMB Investment Management	Immobiliare Germania, focus specifico su Berlino	Immobili residenziali	2020	**10.000.000**	10.000.000		1.000	1.041
Fondo Investimenti per l'Abitare	CDP Investimenti SGR	Immobiliare Italia	Immobili residenziali, Social housing	2040	**8.000.000**	113.859		500.000	500.000

Parte seconda: gestione del patrimonio immobiliare

La gestione del patrimonio immobiliare dell'Enpacl è affidata ad un apposito ufficio costituito all'interno della struttura organizzativa dell'Ente, composto da due impiegati amministrativi che svolgono attività di property management e di coordinamento della gestione tecnica, per la quale si fa ricorso a collaborazioni con professionisti esterni. Il controllo dei fondi immobiliari è affidato dal 1 febbraio 2012 alla neo costituita Direzione finanza, cui fa capo un apposito Dirigente.

I costi di manutenzione e conservazione del patrimonio, che hanno consentito in questi anni di valorizzare alcuni immobili e di migliorarne lo stato, risultano contenuti e attentamente monitorati.

Per quanto attiene gli immobili ad uso abitativo, l'Ente ha sottoscritto con le associazioni degli inquilini un accordo integrativo nazionale per regolare il rinnovo dei contratti di locazione scaduti e in scadenza, ai sensi dell'art. 2 commi 3 e 5 della legge 431/98.

Il risultato della gestione del patrimonio immobiliare in **gestione diretta** dell'Enpacl, espresso in termini di redditività, come rilevabile dai bilanci di esercizio degli ultimi tre anni, è il seguente:

Anno	Redditività al lordo delle ritenute fiscali (%)	Redditività netta (%)
2008	4,65	2,99
2009	4,80	3,15
2010	4,78	3,09

Il risultato per lo stesso periodo degli immobili in **proprietà della società interamente controllata** dall'Enpacl è il seguente:

Anno	Redditività al lordo delle ritenute fiscali (%)	Redditività netta (%)
2008	8,82	5,08
2009	7,87	2,06
2010	6,48	3,69

Parte terza: dismissione del patrimonio immobiliare

L'Enpacl non ha avviato procedure di dismissione del proprio patrimonio immobiliare.

L'Ente ha reso nota l'assenza di procedure di dismissione attraverso le comunicazioni periodiche previste dall'art.2, comma 5, del decreto 10 novembre 2010 del Ministero dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, attuativo delle disposizioni contenute nell'art.8, comma 15, del decreto legge 31 maggio 2010 n.78 convertito, con modificazioni, nella legge 30 luglio 2010 n.122.