

COMMISSIONE XI
LAVORO PUBBLICO E PRIVATO

(n. 5)

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 22 FEBBRAIO 1995

(Ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del regolamento della Camera)

AUDIZIONE DEL PRESIDENTE DELL'INPS, GIANNI BILLIA, DEL PRESIDENTE DELL'INAIL, PIETRO MAGNO, E DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO DELL'INPDAP, MAURO SEPPIA, SULLA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ISTITUTI

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE MARCO FABIO SARTORI

INDICE

	PAG.		PAG.
Audizione del presidente dell'INPS, Gianni Billia, del presidente dell'INAIL, Pietro Magno, e del commissario straordinario dell'INPDAP, Mauro Seppia, sulla gestione del patrimonio immobiliare degli istituti:		Rastrelli Gianfranco (gruppo progressisti-federativo)	107
Sartori Marco Fabio, <i>Presidente</i> ..	103, 106, 112	Seppia Mauro, <i>Commissario straordinario dell'INPDAP</i>	103, 107, 109, 111
Battafarano Giovanni (gruppo progressisti-federativo)	108	Teso Adriano (gruppo forza Italia)	111, 112
Billia Gianni, <i>Presidente dell'INPS</i> ..	105, 108, 112	Tofani Oreste (gruppo alleanza nazionale)	107, 112
Di Rosa Roberto (gruppo progressisti-federativo)	108	Zagatti Alfredo (gruppo progressisti-federativo)	106
Magno Pietro, <i>Presidente dell'INAIL</i>	105	Sulla pubblicità dei lavori:	
	109, 112	Sartori Marco Fabio, <i>Presidente</i>	103

PAGINA BIANCA

La seduta comincia alle 14,35.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Se non vi sono obiezioni, rimane stabilito che la pubblicità dei lavori venga assicurata anche attraverso impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito).

Audizione del presidente dell'INPS, Gianni Billia, del presidente dell'INAIL, Pietro Magno, e del commissario straordinario dell'INPDAP, Mauro Seppia, sulla gestione del patrimonio immobiliare degli istituti.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca l'audizione, ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del regolamento, del presidente dell'INPS, Gianni Billia, del presidente dell'INAIL, Pietro Magno, e del commissario straordinario dell'INPDAP, Mauro Seppia, sulla gestione del patrimonio immobiliare degli istituti.

Come usualmente facciamo nel caso di audizioni, ascolteremo prima l'esposizione dei tre presidenti, poi i colleghi avranno la possibilità di intervenire.

MAURO SEPPIA, *Commissario straordinario dell'INPDAP*. Abbiamo dato attuazione alla legge n. 537 del 1993 (legge finanziaria 1994), provvedendo alla costituzione di una società mista fra i tre enti nel mese di ottobre, procedendo poi, ai primi di dicembre, all'insediamento della società, attribuendo ad essa il compito della dismissione del patrimonio immobiliare dei tre enti.

In relazione poi al decreto ministeriale attuativo del 30 giugno 1994, che stabiliva i criteri per procedere alle vendite, ab-

biamo anche deciso di attribuire alla società — che si chiama DIEP — il compito di procedere alla valutazione degli immobili che devono essere venduti — quindi, la determinazione del prezzo delle unità immobiliari — proprio per avere una società di servizio che compisse tutte le operazioni necessarie, dalla valutazione ai rapporti con i conduttori, per la vendita del patrimonio immobiliare.

Nel frattempo, gli enti avevano proceduto, con criteri tra di loro concordati, alla individuazione degli immobili da dismettere, presentando un primo elenco al Ministero del lavoro, che ha proceduto peraltro all'approvazione dei singoli piani.

I criteri cui ci siamo attenuti sono i seguenti. Innanzitutto, individuare gli immobili con una più lontana data di acquisto, quindi di maggiore vetustà. Poi, preferire gli immobili del settore residenziale rispetto a quelli del settore commerciale, secondo il seguente rapporto: 70-80 per cento di immobili residenziali e 20 per cento di immobili commerciali. Inoltre, individuare immobili che non fossero in zone di pregio, nonché immobili che avessero maggiori oneri di manutenzione. Quindi, gli enti hanno approfittato di questa occasione anche per alleggerirsi da una serie di oneri.

I singoli piani triennali degli enti sono stati approvati ed ora gli enti dovranno procedere, in collaborazione con la DIEP, a determinare un unico piano, in modo che non vi siano — come dice il decreto ministeriale — situazioni di appesantimento in alcuni mercati rispetto ad altri.

Questo per quanto riguarda le operazioni propedeutiche per l'attività di dismissione immobiliare. Ci siamo trovati subito di fronte ad un problema interpretativo ed attuativo del decreto ministeriale

del 30 giugno 1994, tanto che avevamo già fatto presente, sia al Ministero del lavoro sia al Ministero del tesoro sia alle organizzazioni sindacali, con lettere e con comunicazioni verbali, la difficoltà di poter procedere alla vendita del patrimonio immobiliare applicando il predetto decreto.

Innanzitutto, tale decreto affida alla istituzione di commissioni formate da tre membri la valutazione e quindi la determinazione del prezzo delle unità immobiliari.

Procedere in questo senso ad un'applicazione letterale del decreto, considerato che si tratta di 4.500 miliardi in tre anni (da 20 a 25 mila unità immobiliari), comporterebbe la costituzione di un numero notevolissimo di commissioni incaricate di effettuare la valutazione delle singole unità immobiliari (si calcola che sarebbero circa 800), con un onere economico molto rilevante per gli enti, in quanto i professionisti ai quali si ricorrerebbe dovrebbero essere retribuiti secondo le tariffe professionali.

La seconda questione sollevata dalle organizzazioni sindacali, che per alcuni aspetti ci trova sensibili, è che la determinazione del prezzo di mercato, a parte i rilevanti risvolti di carattere sociale, può dare origine ad un notevole contenzioso da parte del conduttore o comunque dell'acquirente, dal momento che tale determinazione non è un fatto oggettivo, ma evidentemente si presta a rilievi e contrapposizioni.

Quanto agli aspetti di carattere sociale, è evidente che un'operazione di tali dimensioni, con la determinazione del prezzo di mercato, non può essere accompagnata dalla concessione di mutui agevolati da parte dei singoli enti né dello Stato, ma eventualmente soltanto di mutui contraddistinti da condizioni leggermente più favorevoli di quelle di mercato se, grazie al nostro potere contrattuale, riusciremo ad ottenere determinate convenzioni con le banche. Ciò può determinare, con riferimento ad una categoria di ceti medio piuttosto presente e diffusa (tra i conduttori è presente non solo il ceto medio-alto, ma anche quello medio e medio-basso), una difficoltà di collocazione degli im-

mobili sul mercato, in particolare nei confronti di coloro a cui è diretta la legge, che in qualche modo vengono protetti; viene anzi riconosciuto loro un diritto, per così dire, rinforzato, dal momento che non si tratta soltanto di un semplice diritto di prelazione. Esiste quindi anche questo tipo di preoccupazione.

Di fronte a tali problemi, avevamo suggerito ai ministeri competenti alcune ipotesi da seguire e siamo ancora in attesa, anche perché, se non interverranno modifiche del decreto ministeriale in questione, dovremo applicarlo nella sua versione originaria. Al riguardo, avevamo suggerito alcune ipotesi modificative: in particolare, il prezzo delle unità immobiliari dovrebbe essere determinato con caratteri più oggettivi, ossia facendo riferimento, per le unità immobiliari residenziali occupate e non situate in zone di pregio (in tale accezione rientrano quelle individuate o definite dalla legge n. 392 del 1978, sull'equo canone, che attribuisce ai comuni la divisione delle aree comunali), al reddito catastale rivalutato secondo un determinato coefficiente, ma riportato alla superficie vendibile dell'appartamento e non ai vani catastali, come avviene oggi.

Peraltro, sappiamo che il catasto si sta muovendo in questa direzione e sta già modificando il criterio di definizione del reddito catastale in base alla superficie; questo è un elemento che viene incontro alle nostre esigenze di rapidità.

Si dovrebbero inoltre applicare al prezzo così determinato (risultante dal reddito catastale moltiplicato per un certo coefficiente di rivalutazione) parametri collettivi legati o derivabili dalla legge sull'equo canone, che tengano conto dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà, dello stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare e della dotazione di servizi urbani. Successivamente, sarebbe opportuno applicare anche un coefficiente di abbattimento del prezzo base calcolato parametricamente per le offerte da rivolgere a soggetti aventi diritto di prelazione secondo quanto prescrive il decreto ministeriale del 30 giugno 1994.

Quanto agli appartamenti eventualmente offerti in prelazione e rimasti in-

venduti, suggeriremmo di collocarli in vendita con il sistema dell'asta, prendendo come prezzo base quello offerto al titolare prelatizio. Invece, per le unità residenziali libere, per le unità immobiliari destinate ad uso diverso da quello residenziale (sia libere sia locate) nonché per quelle ubicate nelle zone di pregio, l'ipotesi che intendiamo suggerire è quella di procedere alla raccolta delle offerte di acquisto mediante pubblicazione, affinché si determini di fatto una gara attraverso le offerte provenienti dai potenziali acquirenti, individuando un prezzo minimo di base, che potrebbe essere determinato dalla stessa DIEP.

Occorre inoltre evitare che gli enti vengano a trovarsi in una situazione complessa, perché potrebbe verificarsi il caso in cui di un complesso immobiliare si vende soltanto una quota, mentre una parte resta invenduta, da cui deriverebbero complessi problemi, come quelli connessi alla gestione condominiale ed alla difficoltà per un ente pubblico di partecipare a tale gestione. Per evitare il sorgere di simili problemi, si ipotizzava una riconsiderazione dei parametri di reddito e di età previsti nel decreto ministeriale del 30 giugno 1994.

Queste sono le ipotesi che ci siamo permessi di suggerire ai ministeri competenti, perché solo in questo modo si può determinare una possibilità effettiva di procedere alla vendita del patrimonio immobiliare senza dare luogo ad un contenzioso e ad una tensione sociale da cui deriverebbero problemi complessi.

Allo stato dei fatti, da alcuni mesi siamo in attesa di un orientamento ministeriale che chiarisca in modo definitivo se si intenda procedere ad una modifica del suddetto decreto ministeriale, che, in caso contrario, dovremo applicare nella sua versione originaria. Chiederemmo inoltre agli stessi ministeri di aiutarci in un'interpretazione che consenta di rendere più flessibile quanto prescritto dall'articolo 2 del decreto ministeriale del 30 giugno 1994.

GIANNI BILLIA, *Presidente dell'INPS*.
Desidero intervenire per un'integrazione

in ordine agli alloggi sfitti: abbiamo una disciplina transitoria, in attesa del nuovo decreto, per cui occorre una decisione unitaria ed anche, per così dire, politica; infatti, se gli alloggi sfitti non vengono affittati, si perde evidentemente del reddito, ma dandoli in locazione si incorre nei vincoli di occupazione, per cui la loro cessione risulta bloccata.

Occorre allora scegliere che cosa fare adesso o per quanti mesi tenere ferma la questione; da un lato, infatti, corriamo il rischio che la Corte dei conti rilevi il mancato reddito mentre, dall'altro, se un alloggio è libero, si può procedere direttamente all'asta e quindi anticipare la vendita.

Queste procedure devono essere, a mio avviso, uniformate, poiché non è concepibile che un determinato ente si comporti in modo diverso rispetto ad un altro, ma occorre agire secondo una regola coerente della pubblica amministrazione.

PIETRO MAGNO, *Presidente dell'INAIL*.
Desidero soltanto sollevare il problema degli immobili (mi riferisco a edifici interi) in cui possono trovarsi appartamenti affittati ed altri sfitti, per cui la valutazione può variare a seconda della situazione giuridica del singolo appartamento.

Anche in questo caso, si dovrebbe risolvere il problema se la valutazione dell'immobile debba essere o meno unitaria, anche in vista di un'eventuale vendita dell'edificio da cielo a terra, dal momento che questo tipo di vendita potrebbe rivelarsi più agevole e comodo rispetto alla cessione dei singoli appartamenti. In questo caso, tuttavia, si dovrebbe anche definire la sorte degli inquilini, perché giuridicamente l'acquirente subentra nel contratto di locazione in essere; però se il contratto di locazione è legato ad una scadenza breve, l'acquirente può chiedere lo sfratto per finita locazione. Bisognerebbe pertanto prevedere, quantomeno, il rinnovo automatico alla scadenza del contratto.

Quanto al problema, sul quale si è soffermato il dottor Seppia, relativo alla destinazione dei ricavi delle vendite, che dovrebbero essere utilizzati ai fini di un immediato reinvestimento, da effettuarsi a

carico degli istituti, nella prospettiva di agevolare la ricostituzione del patrimonio, sarebbe opportuno che i ricavi stessi non fossero destinati al conto corrente fruttifero istituito presso il Ministero del tesoro. Se così fosse, infatti, al danno della vendita che probabilmente sarà subito dagli istituti — ove si consideri la difficoltà di vendere gli immobili a prezzi di mercato — si aggiungerebbe il danno del mancato reinvestimento dei ricavi e, quindi, una perdita ulteriore.

PRESIDENTE. Passiamo alle domande degli onorevoli colleghi.

ALFREDO ZAGATTI. Ho trovato interessanti le considerazioni svolte dai nostri ospiti sul tema della vendita del patrimonio immobiliare, anche perché mi è parso che i rappresentanti dei tre enti intendano avanzare la richiesta di modificare in modo consistente i criteri indicati dal decreto del Ministero del lavoro emanato in materia. Ritengo si tratti di un punto di partenza essenziale, sia in considerazione delle tensioni sociali che si sono determinate e che potrebbero viepiù alimentarsi sia con riguardo al fatto che l'operazione è viziata da una contraddizione di fondo, con particolare riguardo all'aspetto normativo. Ci troviamo di fronte a due disposizioni praticamente coeve: la legge n. 560, che prevede la dismissione del patrimonio degli IACP e la disposizione contenuta nel provvedimento collegato alla legge finanziaria per il 1993, che dispone la vendita del patrimonio degli istituti previdenziali facendo espresso ed esplicito richiamo ai criteri previsti dalla legge n. 560. In verità, le disposizioni contenute nel decreto del ministro del lavoro non risultano conformi ai criteri indicati alla legge n. 560, con particolare riguardo ad alcuni aspetti che considero essenziali. Mi riferisco, segnatamente, al problema della determinazione del prezzo di vendita che, se non sarà ancorato a parametri oggettivi (penso, ad esempio, a quelli indicati nella legge n. 560, ma potrebbero essere anche altri), renderà difficoltosa la gestione di questo aspetto specifico.

Un altro aspetto essenziale è legato al tema delle garanzie, previste dalla legge n. 560 ma non dal decreto del ministro del lavoro. Penso, in particolare, alla necessità di prevedere garanzie nei confronti di coloro i quali non fossero in condizione di acquistare nelle ipotesi di mobilità forzata. Non so se ci si renda conto della situazione che si potrebbe determinare in assenza di qualsivoglia previsione di garanzie in ordine alla possibilità, da riconoscere agli inquilini non in grado di acquistare, di rimanere nella propria unità immobiliare. In mancanza di garanzie, verremmo sicuramente a trovarci di fronte ad una situazione difficilmente gestibile dal punto di vista sociale.

Un'ulteriore questione, molto seria ed importante, è rappresentata dalla determinazione delle fasce di reddito. Anche sotto questo profilo, si registrano disparità tra le previsioni contenute nella legge n. 560 e quelle sancite dal decreto del ministro del lavoro, disparità che crea una situazione anch'essa difficilmente gestibile, ove si tenga presente che esiste una fascia di inquilini che difficilmente potrà esercitare il diritto all'acquisto se non si addiverrà ad una modificazione delle fasce di reddito.

Deve inoltre essere adeguatamente affrontato il problema delle agevolazioni. Credo, anche ai fini della efficacia della vendita di una parte consistente del patrimonio immobiliare, che, in assenza di un orientamento politico-istituzionale che accompagni la decisione di vendita con la determinazione di condizioni agevolative per coloro che intendono acquistare, tutto — o quasi tutto — si risolverà in una bolla di sapone.

Sarebbe quindi importante — ferma restando la rilevanza delle considerazioni espresse dai nostri ospiti — che i rappresentanti dei tre istituti sollecitassero il Ministero del lavoro ed il Governo affinché si giunga ad una modifica del decreto; ho infatti l'impressione che, procedendo in un certo modo, alla fine non riusciremo a cogliere adeguatamente l'obiettivo, ampiamente condiviso, della dismissione di una parte del patrimonio immobiliare.

Di particolare rilevanza politica è il tema dell'utilizzazione dei proventi delle

vendite. Concordo nel ritenere opportuno il reinvestimento di una parte consistente dei proventi in operazioni di reintegrazione del patrimonio immobiliare od in forme corrispondenti ad obiettivi socialmente riconoscibili, se davvero si intende evitare che il tutto si risolva in un'operazione di pura dismissione non finalizzata ad un obiettivo importante.

Invito i tre presidenti a porre in essere iniziative molto energiche nei confronti del ministero per sollecitare il recepimento delle proposte di modifica che ho indicato e che considero essenziali. In questa linea, credo inoltre che spetterà al Parlamento insistere nei confronti del Governo.

Sono a conoscenza di una trattativa avviata dal precedente Governo con le organizzazioni sindacali finalizzata a modificare alcune parti del decreto. Mi risulta che tale trattativa si sia interrotta in corrispondenza con la crisi del Governo Berlusconi, ma penso che la stessa debba essere ripresa se si vuole evitare una situazione di difficile gestione.

ORESTE TOFANI. Vorrei informare i nostri cortesi ospiti sulle motivazioni che hanno spinto, per mio tramite, la mia area politica a chiedere un incontro con i vertici dei tre istituti. In questo momento non ci interessa tanto acquisire le informazioni che il presidente Seppia ci ha cortesemente fornito quanto, piuttosto, conoscere esattamente la consistenza e la gestione del patrimonio immobiliare. In una congiuntura che, per quanto riguarda in particolare l'INPS, fa registrare un grosso e consistente sbilancio, riteniamo infatti sia utile renderci conto esattamente, prima di pensare a manovre punitive nei confronti di coloro i quali dovrebbero essere - per così dire - assicurati da questi istituti, dei criteri e del modo in cui l'utilizzazione del patrimonio immobiliare possa risultare funzionale all'avvio - sia pure parziale, ma comunque non secondario - di un risanamento del bilancio medesimo.

Appare stupefacente che, nel contesto dell'ampio dibattito sui problemi dei tre istituti, ci si soffermi poco sul patrimonio immobiliare, frutto di accantonamenti e di capitalizzazioni di quanto è stato versato

per il raggiungimento del fine istituzionale degli enti in questione. L'esplicita richiesta che intendiamo rivolgere è di conoscere esattamente la consistenza del patrimonio immobiliare nonché di ottenere informazioni sulla gestione e sull'attuale redditività del medesimo.

GIANFRANCO RASTRELLI. Vorrei riallacciarmi ad alcune considerazioni illustrate poc'anzi dall'onorevole Zagatti non per ripeterle ma per evidenziarne alcuni aspetti.

Dai presidenti Billia, Magno e dal commissario straordinario Seppia desidererei sapere quali modifiche si ritiene opportuno introdurre nel decreto prima citato. In particolare, il commissario straordinario dell'INPDAP Seppia ha affermato, se ho ben compreso, che occorre modificare le fasce di reddito. Mi chiedo quale significato avrebbe e in quale direzione andrebbe una tale modifica.

In ordine al decreto del 30 giugno 1994, emanato dal Ministero del lavoro di concerto con quello del tesoro, richiamo l'attenzione dei nostri ospiti sulla questione dell'età, anche perché non vedo una corrispondenza tra il decreto in questione e la legge del 1993. Anche a tale riguardo desidererei conoscere l'opinione dei nostri ospiti; ci sarà utile nel momento in cui dovremo esprimere il nostro parere in questa sede alla presenza del Governo.

Dovremo favorire al massimo la vendita degli alloggi anche perché mi pare che a tale riguardo vi sia un notevole ritardo. Ricordo che il commissario Seppia aveva già avuto occasione di intervenire su questo punto in ordine alla vendita, mi pare, di un lotto di 2500 alloggi.

MAURO SEPPIA, *Commissario straordinario dell'INPDAP*. Ogni anno dobbiamo vendere alloggi per 1500 miliardi.

GIANFRANCO RASTRELLI. In ogni caso mi pare che ci troviamo dinanzi ad enormi ritardi. Anch'io, come ha già fatto l'onorevole Zagatti, rilevo che il problema è quello di prevedere agevolazioni per l'acquisto degli alloggi posti in vendita. Diversamente, si correrà il rischio che tutto si

risolva in un *bluff*, in un nulla di fatto, insomma in una presa in giro.

L'ultima questione a cui intendo accennare riguarda le fasce di reddito e l'età. Poiché molti alloggi sono abitati da persone anziane e da pensionati, dobbiamo cercare di evitare che si creino le condizioni per la presentazione di molti ricorsi. Da qui l'esigenza di prevedere agevolazioni che allontanino il rischio di rinvii indeterminati della vendita e dell'acquisto degli alloggi.

GIOVANNI BATTAFARANO. Condivido le considerazioni testé illustrate dai colleghi Zagatti e Rastrelli, ed intervengo per offrire un mio contributo per tentare di risolvere un problema, la cui corretta soluzione ci pare importante.

Quando si tratta di dismettere un patrimonio residenziale pubblico il rischio che si corre è quello di oscillare tra due estremi: quello di una svendita che non tenga conto del valore del patrimonio o quello di un immobilismo. Vi sono già stati altri tentativi al riguardo, sulla base di apposite leggi; mi riferisco, per esempio, ai tentativi concernenti la vendita del patrimonio immobiliare dell'IACP. Ebbene, tali tentativi, come sappiamo, non sono andati molto avanti.

Il decreto del ministro del lavoro, cui qui si è fatto cenno, presenta le insufficienze che sono state ricordate.

Signor presidente, vorrei proporre che la nostra Commissione (eventualmente di concerto con la Commissione ambiente e territorio) predisponga un'apposita risoluzione tesa a far sì che il Governo si impegni a fornire al più presto una risposta - ci auguriamo positiva - ai rilievi che i tre presidenti degli enti oggi presenti hanno posto e che mi pare finora abbiano trovato una larga convergenza in Commissione.

Mercoledì prossimo avremo una seconda audizione con il ministro del lavoro. In quell'occasione potremo confrontarci con il ministro anche su quest'argomento. L'importante è che, una volta segnalati gli ostacoli, questi vengano superati onde consentire che la dismissione avvenga sulla base di un interesse collettivo, individuando quei correttivi che ci permettano

di agevolare l'acquisto degli alloggi da parte degli inquilini e delle famiglie più bisognose. Il mio timore è che i mesi trascorrono senza che l'operazione vada avanti, come del resto è già avvenuto in passato.

ROBERTO DI ROSA. Intervengo semplicemente per chiedere un chiarimento su quanto ha detto il commissario straordinario dell'INPDAP, Seppia.

Mi chiedo se siano chiare e condivisibili le ipotesi di modifica del decreto qui richiamato relativamente ai criteri oggettivi che devono presiedere alla formazione del prezzo di vendita. Poiché si è parlato di modifiche sia dei limiti di reddito che dell'età (sono requisiti previsti da un apposito decreto ministeriale), vorrei che mi fosse chiarito se tali modifiche debbano essere intese in senso più restrittivo, facendo in tal modo venir meno le garanzie a tutela dei locatari, oppure se debbano intendersi in senso più estensivo. Credo che questo sia un particolare importante e che pertanto meriti d'essere chiarito.

GIANNI BILLIA, *Presidente dell'INPS*. Il patrimonio dell'INPS è composto da circa 15 mila unità locative, per un valore presunto di 3500 miliardi. Il reddito che se ne ricava è basso (intorno all'1 per cento). È dunque chiaro che non è per questa via (l'operazione di vendita tra l'altro sarebbe *una tantum*, ossia non rappresenterebbe un flusso costante) che noi potremo affrontare il differenziale fra le entrate e le uscite dell'INPS (queste ultime hanno uno zero in più).

In ordine al meccanismo di vendita ho seguito, come ex segretario generale delle finanze, il problema dell'immobiliare Italia. Lo schema illustrato dal commissario straordinario Seppia tocca tre punti. Il primo riguarda il prezzo. Dobbiamo cercare di stabilire un prezzo che non preveda commissioni, il cui costo è molto elevato; dobbiamo poi partire dai dati che sono già in possesso della pubblica amministrazione. In particolare, la base di partenza dovrà essere il catasto che, per legge, è passato da una valutazione degli immobili in vani a una valutazione in metri

quadrati. Evidentemente vi sarà poi bisogno di apportare alcune modifiche (primo piano, ultimo piano), ma il punto cardine è comunque rappresentato dalle informazioni già in possesso della pubblica amministrazione. Se il catasto non è aggiornato, evidentemente si dovrà renderlo tale, ma non si può prevedere, a mio avviso, un'altra base informatica. È questa, infatti, la base sulla quale probabilmente si decideranno anche i prelievi. Da qui l'esigenza di cominciare a valorizzare il catasto.

Proveremo questa formula su tutta una serie di immobili dei centri storici, della semiperiferia, della periferia, in grandi, medie e piccole province. Con tale meccanismo sarà possibile definire rapidamente una griglia.

Per quanto riguarda gli immobili occupati i problemi sono di due tipi. Abbiamo infatti un problema di mercato ed uno di assistenza. Con riferimento al primo, si dovrà cercare di favorire l'offerta di mutui a coloro che si troveranno nelle condizioni di acquistare un alloggio. Questo non è il nostro mestiere, però è nostro interesse, esistendo il *business*, facilitare la costituzione di cartelli di banche che offrano mutui.

La seconda parte rientra invece nella sfera assistenza: quando l'inquilino non può farlo, chi è che provvede a pagare? Siamo ossequienti delle regole stabilite dal Parlamento, ma il punto va chiarito; gli abbattimenti, le rateizzazioni, le facilitazioni sono un discorso a parte. Va compiuto perciò una comparazione tra il conflitto sociale, da evitare, e il costo dell'assistenza. Anche in questo caso possiamo avvalerci delle banche dati, cioè del reddito denunciato al fisco, come base per assumere le decisioni e quindi definire quale debba essere la politica dell'assistenza.

Per gli alloggi nuovi occupati la nostra proposta, molto semplice, è di compiere brevi ricerche di mercato e di stabilire poi una base d'asta. L'esperienza compiuta dall'Immobiliare Italia, che non è riuscita a vendere altro che una piccola ridotta ferroviaria o una caserma dei carabinieri abbandonata, ci consiglia di cercare di rendere snello il processo.

Desidero però ribadire che il tema dell'assistenza deve essere affrontato dal punto di vista politico perché, tenuto conto dell'esigenza di non far esplodere conflitti sociali e dopo aver fatto un bilancio, occorre stabilire chi debba essere a pagare.

PIETRO MAGNO, *Presidente dell'INAIL*. Il valore del patrimonio immobiliare dell'INAIL è di circa 9 mila miliardi; essendo tale valore determinato a prezzi di acquisto, è certamente inferiore a quello effettivo.

Quanto alle vendite, le proposte di modifiche al decreto ministeriale avanzate dalla società Dismissione immobili enti previdenziali SPA, del cui consiglio di amministrazione sono membro, sono state elaborate in un testo che distribuiremo alla Commissione affinché possa essere valutato. Il decreto ministeriale, così come è stato presentato, è inattuabile: più lo studiamo e più ci rendiamo conto delle difficoltà che presenta. Il problema più grave è costituito dalla determinazione del valore di vendita.

A questo proposito vorrei far presente che gli immobili dell'INAIL, così come quelli degli altri enti, sono stati comprati con i soldi accantonati dai lavoratori per le prestazioni previdenziali. Se distruggiamo tale patrimonio, rendiamo impossibile garantire per il futuro il pagamento delle rendite; di qui la necessità di reinvestire immediatamente i soldi derivanti dalle eventuali vendite.

È chiaro, come ha giustamente rilevato il professor Billia, che gli istituti avranno una perdita vendendo sotto costo, perché è utopistico ipotizzare che l'acquisto avverrà a prezzi di mercato, e che avranno un'ulteriore perdita nel reinvestire i fondi, perché non si sa quando potrà essere effettuato il reinvestimento e secondo quali modalità. Qualora gli enti dovessero anche procedere ad agevolazioni, praticamente per loro sarebbe come regalare gli appartamenti. Quindi la previdenza — ho sentito parlare molto di assistenza e poco di previdenza — subirebbe un grave danno.

MAURO SEPPIA, *Commissario straordinario dell'INPDAP*. Vorrei sottolineare

come l'operazione di vendita sia molto complessa e come molti entusiasmi siano troppo facili. Occorre trovare un giusto equilibrio tra esigenze complesse, considerando chi rappresenta l'ente, cioè chi debba essere garantito in termini di solvibilità quanto all'erogazione delle prestazioni.

Probabilmente oggi per alcuni enti il patrimonio immobiliare ha assunto un peso eccessivo nella composizione delle riserve, ma certamente esso non può costituire meno di un terzo delle stesse, proprio a garanzia delle prestazioni. È perciò interesse comune non solo che gli acquisti siano fatti bene ma anche che il patrimonio renda.

In quest'ottica, devo confessare che i problemi relativi alla gestione ed alla vendita sono molto complessi, soprattutto perché è difficile condurre, sulla base delle norme che regolano la contabilità pubblica, la gestione di un patrimonio che richiederebbe ben altri strumenti e cioè la massima flessibilità, la più rapida capacità di risposta e così via. Non a caso il Parlamento, con la legge n. 88 del 1989, favorì l'uscita dal sistema pubblico della gestione del patrimonio degli enti previdenziali, autorizzando la costituzione di società private. Nel caso della dismissione il problema è di stabilire un prezzo che, in qualche modo, non determini di fatto la svendita.

Un secondo problema, anch'esso molto complesso, riguarda la difesa degli interessi dei conduttori, che sono divisi in due aree: alcuni hanno la possibilità di accesso, altri no, perché versano in particolari condizioni sociali e di reddito. Di qui le considerazioni svolte dal professor Billia sul fatto che la legge non favorisce, attraverso adeguate forme di incentivo, l'acquisto dell'immobile da parte di coloro che non hanno un reddito sufficiente.

Occorre rendersi conto di cosa significhi per un ente, in termini di gestione, vendere venti appartamenti su cinquanta di un immobile, perché alcuni conduttori non sono in grado di procedere all'acquisto. Anche di tale aspetto, molto serio, non si è tenuto conto.

Agli enti non spetta formalizzare proposte, essendo questo il ruolo del Parla-

mento. Devo però essere franco: già prima che fosse emanato il decreto ministeriale, insieme ai precedenti commissari dell'INPS e dell'INAIL feci presente ai Ministeri del tesoro e del lavoro che la normativa sarebbe stata difficilmente attuabile, perché non si può determinare il prezzo di vendita sulla base di decisioni assunte da commissioni costituite da tre tecnici. Si tratta di 25 mila unità immobiliari e, procedendo ad una divisione dei compiti, ben 700-800 commissioni dovrebbero girare tutta l'Italia e compiere valutazioni; ciò comporterebbe anche notevolissimi costi per la retribuzione dei professionisti incaricati. Si determinerebbe inoltre un rilevante contenzioso perché il prezzo stabilito potrebbe non essere accettato da parte del conduttore, al quale non venisse proposta alcuna agevolazione.

L'unica agevolazione possibile consisterebbe inoltre nell'offrire migliori condizioni bancarie. Poiché però, anche spuntando un tasso del 9,50, il costo sarebbe di 68-70 mila lire al mese per milione e considerato che le banche non possono anticipare più del 75 per cento del valore dell'immobile, si creerebbero comunque condizioni impossibili (si pensi, ad esempio, al caso di un alloggio del valore di 200 milioni) per una certa fascia di reddito. Quando si è parlato di vendita non si è tenuto quindi conto, nell'equilibrio dei reciproci interessi, di prevedere una serie di meccanismi che consentano la vendita stessa. È evidente che non possiamo intervenire relativamente a responsabilità che non ci coinvolgono, tuttavia per la vendita e per la determinazione del prezzo abbiamo suggerito, fin dal maggio 1994 (e continuiamo a suggerire oggi) di passare da un meccanismo così complesso, che richiede tempi lunghi, ad un sistema più oggettivo, basato sul valore della rendita catastale e su una serie di coefficienti di abbattimento che tengano conto della diversità dei vari immobili. È evidente che il valore economico di un appartamento situato al primo piano è diverso da quello di un attico, così come è più elevato il valore di un appartamento che è stato ristrutturato, e così via.

Da un lato sarei spinto a promettere una garanzia a tutti, dall'altro mi rendo conto dell'esigenza di individuare un equilibrio di interessi, anche per gli enti, perché il problema non è tanto quello di tutelare i pensionati che abbiano superato i sessantacinque anni, quanto quello di garantire un altro immobile. La complessità del problema è evidente, perché bisogna innanzitutto verificare se sia possibile effettuare il cambio con altro appartamento nella stessa città o nella stessa zona. Tutto questo creerebbe uno stato di tensione sociale che dovremmo affrontare e risolvere all'interno della nostra amministrazione.

Si potrebbero anche individuare forme di vendita che garantiscano chi già occupa l'appartamento. Il vero problema - ripeto - è quello della vendita, perché la situazione è talmente frammentaria che le possibilità di realizzazione economica si riducono in maniera notevole.

Non possiamo entrare nel merito del problema, perché non spetta a noi la scelta politica, ma vogliamo richiamare l'attenzione della Commissione sul fatto che questo tipo di normativa rende ancora più complicata la vendita degli immobili.

Per la parte che ci compete, in quanto rappresentanti di un organo di consulenza tecnica, abbiamo svolto verso il Ministero la nostra parte, e continueremo a farlo, ma non possiamo più operare in questa situazione di incertezza, nella quale scontiamo forti tensioni sociali e siamo facilmente accusati di non voler vendere. Quindi, siamo pronti ad assumerci delle responsabilità, ma soltanto per la parte che ci riguarda.

Il patrimonio immobiliare dell'INPDAP è costituito da 42 mila 64 appartamenti e da 20 mila appartamenti di edilizia non residenziale (per uso commerciale ed uffici). Il valore di acquisto è di 8 mila 514 miliardi, il valore catastale è di circa 12 mila miliardi e quello di mercato si aggira intorno ai 15 mila miliardi. Gli immobili da dismettere hanno un valore di 16 mila 762 miliardi (nell'ambito del pacchetto dei 4 mila 500 miliardi). Il rendimento di tali appartamenti, secondo una documentazione che avevo già predisposto in occa-

sione di una precedente audizione, oscilla tra l'1,50 e il 2 per cento, mentre il rendimento di quelli commerciali è molto più alto. Al riguardo stiamo riflettendo sull'opportunità di presentare un nostro programma triennale, articolato in piani annuali, per arrivare ad una svolta di 180 gradi nella gestione del patrimonio immobiliare, problema sul quale sono nate molte incomprensioni. Intendo riferirmi alla necessità di arrivare ad una svolta definitiva.

Procederemo nelle nostre scelte ed utilizzeremo nella gestione del patrimonio gli strumenti più idonei, che non sono quelli di mantenerlo nell'ambito delle norme di contabilità pubblica; a tal fine cercheremo di avvalerci delle esperienze positive compiute da altri enti.

Voglio sottolineare che la Cassa previdenza dipendenti enti locali ha uno squilibrio costante, che risale al 1985 e che negli ultimi anni si è accentuato (tra entrate contributive e spese per pensioni oggi ammonta a circa 3 mila miliardi). Se dovessimo però ripianare questo deficit con la vendita del patrimonio immobiliare il ricavo basterebbe per i prossimi 5 anni. Il problema quindi non deve essere visto in quest'ottica; è necessario invece gestire bene il patrimonio e considerarlo come elemento di riserva tecnica, perché i problemi dello squilibrio dell'INPDAP sono molto più seri. Oggi il 65 per cento delle pensioni erogate è destinato a persone che sono state collocate in pensione anticipata. Infatti, chi poteva usufruire di una certa possibilità lo ha fatto (mi riferisco alle pensioni *baby*); quindi, scontiamo una situazione di crisi strutturale del sistema pensionistico, che è a tutti nota.

ADRIANO TESO. Poiché posso immaginare le difficoltà che si incontrano nella vendita di un tale patrimonio immobiliare, rivolgo l'invito ai responsabili dei vari enti di illustrare per iscritto queste problematiche.

MAURO SEPPIA, *Commissario straordinario dell'INPDAP*. Provvederemo ad inviare una nota scritta alla Commissione.

ADRIANO TESO. Sono convinto che una documentazione completa possa contribuire a risolvere i problemi che avete di fronte.

Per quanto riguarda la dimensione delle cosiddette riserve tecniche, mi risulta che le vendite siano state decise affinché la previdenza pubblica vada verso una gestione a ripartizione; non si può nemmeno immaginare di poter arrivare in tempi ragionevoli - intendo uno o due decenni - a delle gestioni a capitalizzazione.

PIETRO MAGNO, *Presidente dell'INAIL*. Noi ce l'abbiamo.

ADRIANO TESO. Non è così per gli altri due enti. Una parte politica è orientata a far sì che la gestione pubblica si occupi della previdenza di base, ampliando quella integrativa con la forte partecipazione del privato, che non esclude quella pubblica. La proprietà di un grande patrimonio immobiliare pone problemi di gestione che non rientrano tra le attività dello Stato; per ciò riteniamo necessario portare a termine con la maggiore sollecitudine possibile la vendita di questo immenso patrimonio, anche per evitare manovre e manovre che hanno sempre creato problemi.

ORESTE TOFANI. Probabilmente ero distratto quando è intervenuto il dottor Magno, ma non ho compreso bene i dati relativi al reddito o alla rendita. Il dato è di 9 mila miliardi...

PIETRO MAGNO, *Presidente dell'INAIL*. 9 mila miliardi è il valore del patrimonio.

ADRIANO TESO. La stima ?

PIETRO MAGNO, *Presidente dell'INAIL*. La stima non gliela so dire.

ORESTE TOFANI. La rendita ?

PIETRO MAGNO, *Presidente dell'INAIL*. Sarà sui 15-16 mila miliardi.

ORESTE TOFANI. 15-16 mila miliardi è la stima, le chiedo...

PIETRO MAGNO, *Presidente dell'INAIL*. Stima di mercato. La rendita è sempre tra l'1,50 e il 2 per cento, più o meno l'1,30 sul valore di acquisto, quindi sui 9 mila miliardi.

GIANNI BILLIA, *Presidente dell'INPS*. Tutti e tre gli enti hanno rendimenti simili.

ADRIANO TESO. Sul valore di stima ?

PIETRO MAGNO, *Presidente dell'INAIL*. No, di acquisto.

ADRIANO TESO. Sul valore a libro ?

GIANNI BILLIA, *Presidente dell'INPS*. Sì, a libro.

PIETRO MAGNO, *Presidente dell'INAIL*. Sì, in poche parole è la metà del valore reale.

ADRIANO TESO. Il che vuol dire che la rendita è in effetti la metà, lo 0,75 o l'1 per cento.

PIETRO MAGNO, *Presidente dell'INAIL*. Sarà intorno allo 0,65 per cento.

PRESIDENTE. Ringrazio i presidenti dell'INPS e dell'INAIL e il commissario straordinario dell'INPDAP per essere intervenuti a questa audizione.

La seduta termina alle ore 15,30.

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO
STENOGRAFIA

DOTT. VINCENZO ARISTA

Licenziato per la composizione e la stampa
dal Servizio Stenografia alle 19,30.

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO