

**COMMISSIONE PARLAMENTARE
DI CONTROLLO SULL'ATTIVITÀ DEGLI ENTI GESTORI
DI FORME OBBLIGATORIE DI PREVIDENZA
E ASSISTENZA SOCIALE**

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

3.

SEDUTA DI MARTEDÌ 9 APRILE 2002

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE FRANCESCO MARIA AMORUSO

**COMMISSIONE PARLAMENTARE
DI CONTROLLO SULL'ATTIVITÀ DEGLI
ENTI GESTORI DI FORME OBBLIGATORIE
DI PREVIDENZA E ASSISTENZA SOCIALE**

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

3.

SEDUTA DI MARTEDÌ 9 APRILE 2002

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE FRANCESCO MARIA AMORUSO

INDICE

| | PAG. |
|---|--------------------------|
| Sulla pubblicità dei lavori: | |
| Amoruso Francesco Maria, <i>Presidente</i> | 3 |
| INDAGINE CONOSCITIVA SULLA GESTIONE DELLE FORME OBBLIGATORIE DI PREVIDENZA E DI ASSISTENZA SOCIALE DA PARTE DEGLI ENTI PREPOSTI E SULLE PROSPETTIVE DI RIFORMA NAZIONALE E COMUNITARIA DELLA DISCIPLINA RELATIVA | |
| Audizione del sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze, Maria Teresa Armosino: | |
| Amoruso Francesco Maria, <i>Presidente</i> | 3, 7 9, 11, 12 |
| Aracu Sabatino (FI) | 8 |
| Armosino Maria Teresa, <i>Sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze</i> | 3, 4, 8 9, 10, 11, 12 |
| Pizzinato Antonio (DS-U) | 8, 10, 12 |
| Zanetta Valter (FI) | 7 |

La seduta comincia alle 12,40.

(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 impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito).

Audizione del sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze, Maria Teresa Armosino.

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla gestione delle forme obbligatorie di previdenza e di assistenza sociale da parte degli enti preposti e sulle prospettive di riforma nazionale e comunitaria della disciplina relativa, l'audizione del sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze, onorevole Maria Teresa Armosino.

Cari colleghi, nell'ambito della nostra indagine conoscitiva il problema delle dismissioni costituisce un aspetto importante. Con riguardo a quella comunemente definita come «prima fase», cioè la dismissione straordinaria diretta realizzata dagli enti, essa già è stato oggetto di attenzione, nel corso della precedente legislatura, da parte di questa Commissione. Dobbiamo ora iniziare a verificare quale sia lo stato della situazione anche in relazione alle novità introdotte dalla legge n. 410 del 23 novembre 2001. Proprio per questo, nella sua relazione svolta un mese

fa presso questa Commissione, il ministro Maroni sottolineava le novità introdotte dalla nuova normativa, che risultava essere improntata, essenzialmente, all'esigenza di soddisfare primariamente le necessità della finanza pubblica, puntando ad anticipare — affermava il ministro Maroni — mediante il procedimento di cartolarizzazione i proventi attesi da un programma di dismissioni già avanzato, nelle sue linee generali, e in buona parte già attuato, come testimoniato dalle vendite realizzate sin dall'epoca dell'emana-zione del precedente provvedimento in materia.

Di fronte a queste esigenze abbiamo ritenuto opportuno chiedere al sottosegretario Armosino, competente per la materia nell'ambito del Ministero dell'economia e delle finanze, la disponibilità ad illustrarci lo stato di attuazione di questa legge. A seguito di tale esposizione, ove i componenti di questa Commissione lo desiderino, potranno formulare le loro domande e si potrà aprire un dibattito.

Invito ora il sottosegretario ad illustrare la sua relazione.

MARIA TERESA ARMOSINO, *Sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze.* Innanzitutto, desidero ringraziarvi per questo invito. Risponderò molto volentieri. Prima di iniziare la mia esposizione vorrei sapere se sia o meno opportuno un riferimento, seppure sintetico, a quanto avveniva prima della entrata in vigore della legge di riforma citata, che ha dato avvio al processo di cartolarizzazione.

PRESIDENTE. Credo che possa essere interessante soltanto un dato riassuntivo generale; cioè, sapere che cosa abbia prodotto la precedente legge, nella prima fase, rispetto alle aspettative.

MARIA TERESA ARMOSINO, *Sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze*. Ho letto il resoconto stenografico dell'audizione del ministro Maroni, evidentemente riferita agli immobili degli enti previdenziali. Premetto che quanto affermato dal presidente è corretto. Infatti, il meccanismo della cartolarizzazione è stato ideato e studiato per ridurre sostanzialmente il deficit ed ha consentito di collocare gli introiti sopra la riga - appunto, a riduzione del disavanzo - evitando una manovra correttiva o misure quali l'aumento del prezzo della benzina o quant'altro necessario per raggiungere una somma considerevole, essendo stata indicata, nella legge finanziaria dell'anno precedente, come introito pari ad 8 mila 500 miliardi di lire. Questo è il metodo adottato, che ha consentito una allocazione delle risorse a riduzione del deficit.

Per quanto riguarda le dismissioni, invece, si è semplicemente tentato di rendere operante una volontà già espressa dal Governo precedente, che trovava tutti d'accordo per una serie di ragioni, non ultima quella che gli enti previdenziali non ottenevano, dalla gestione del patrimonio mobiliare, alcuna redditività: frequentemente essa era pari a zero e in non pochi casi il risultato operativo di gestione era negativo. Precedentemente all'applicazione della legge sulla cartolarizzazione, le vendite degli immobili di proprietà degli enti previdenziali erano sostanzialmente distinte in due programmi: un programma straordinario di cessione, individuato come PSC, disciplinato dall'articolo 7 del decreto-legge n. 79 del 28 marzo 1997, convertito nella legge n. 140 del 28 maggio 1997; un programma ordinario di cessione, denominato POC, quale derivante dalla disciplina del decreto legislativo n. 104 del 16 febbraio 1996. La situazione preesistente, per quanto concerne il programma straordinario di cessione, ideato appunto in vista dell'ingresso dell'Italia nell'Unione monetaria, riguardava la vendita di immobili ad uso non residenziale per un controvalore di circa 3 mila miliardi di lire italiane. A metà del 2001, in occasione dell'insediamento del nuovo Go-

verno, avvenuto il 9 giugno, questo programma si trovava ancora nella prima fase di realizzazione. Più precisamente, risultavano ceduti 55 immobili, su oltre 350, che davano origine a questo importo di realizzazione indicato, appunto, in 3 mila miliardi di lire.

Il programma ordinario di cessione procedeva con obiettiva lentezza: alcune vendite erano state effettuate, ma senza assicurare il ricavato previsto per il 2001. Le unità poste in vendita erano 40 mila e ne sono state vendute circa 5 mila.

L'operazione di cartolarizzazione è stata avviata con il decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito nella legge 23 novembre 2001, n. 410; tuttavia, ancora oggi si rileva una scarsa conoscenza dell'argomento. La SCIP è una società a responsabilità limitata con un capitale minimo pari a 20 milioni di lire che svolge la funzione di cartolarizzazione degli immobili pubblici e realizza gestioni separate di patrimoni, senza alcun valore aggiunto derivante da tale attività.

È stata effettuata tale scelta affinché il provento derivante per lo Stato si collocasse a riduzione del deficit, senza essere neutro per la contabilità ed il bilancio dello Stato.

Gli immobili degli enti previdenziali, oggetto della prima parte della operazione di cartolarizzazione, sono stati ceduti alla società veicolo - la SCIP - che ha finanziato l'acquisto, emettendo due serie di note con scadenza 2005, la prima A1 di 1 miliardo di euro e la seconda A2 di 1,3 miliardi di euro. Gli interessi sulle note si pagano trimestralmente ad un tasso annuale pari ad Euribor + 17 punti base per la serie A1 ed Euribor + 21 punti base per la serie A2. La SCIP ha potuto fare fronte al pagamento, invitando i maggiori operatori finanziari italiani ed internazionali, per avere la loro disponibilità ad effettuare l'anticipazione dei finanziamenti necessari per le casse dello Stato, senza la possibilità di rivendicare la restituzione delle somme ed offrendo in garanzia dell'operazione gli immobili trasferiti, e per avere la loro assistenza nella collocazione dei titoli sui mercati regolamentati.

Gli immobili ceduti appartenevano all'ENPALS, all'INAIL, all'INPDAL, all'INPDAP, all'INPS, all'IPOST e all'IPSEMA, che sono controllati dal Ministero dell'economia e delle finanze e dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali. Le entrate derivanti dalla vendita degli immobili serviranno per onorare il servizio del debito (costituito da interessi sulle note e rimborso capitale). Le eccedenze saranno restituite agli enti previdenziali sotto forma di prezzo differito.

Per conferire e conseguire migliaia di miliardi è stato necessario fissare un prezzo iniziale, indiscutibile e non revisionabile per ottenere un introito certo per le casse dello Stato, stabilire i contratti ed un termine, fissato ad un anno dalla data di inizio dell'operazione collocata nel 2002, che consenta lo sviluppo di un grafico di andamento effettivo delle vendite per constatare l'esistenza o meno di ulteriori introiti per lo Stato e per gli enti.

La prima parte dell'operazione di cartolarizzazione è stata più facile delle successive da sviluppare; il lavoro è stato svolto rapidamente per i dati certi e verificati, che non presentavano alcuna esigenza di modifica, stimati dagli enti sul valore degli immobili. Le verifiche compiute sulle stime dei prezzi degli immobili effettuate dagli enti sono state corrette ed hanno rappresentato una parte dell'operazione che giudico « non sensibile », in quanto non ha creato problemi. Si tratta, infatti, di immobili abitativi per lo più occupati ed acquistati dai conduttori che beneficiano di opzione e prelazione e di uno sconto significativo pari al 30 per cento, che nell'ipotesi di mandato collettivo computa sulla cifra base di partenza un ulteriore sconto del 10,5 per cento.

È evidente che si verificheranno maggiori incrementi di prezzo quando si avrà una prevalenza di immobili aggiudicati nelle aste, dove si generano aumenti estremamente significativi.

Vorrei ora fornirvi alcuni dati sui beni inseriti nell'operazione di cartolarizzazione che, lo ricordo, ha ricevuto l'attenzione di molti paesi e della quale si è occupato il *Financial Times* che, per tre

giorni consecutivi, ne ha trattato in prima pagina. Sottolineo che abbiamo ricevuto un numero di richieste pari al doppio dell'offerta di titoli posti sul mercato e anche che a questa operazione è stata attribuita la tripla A, il che significa il massimo di garanzie e di punteggio attribuibili. Stiamo parlando di 26.157 unità immobiliari a carattere residenziale (cosiddetto portafoglio ordinario) per un valore pari a 3.381 milioni di euro. Per una migliore comprensione di come le oscillazioni degli introiti saranno poco significative rispetto al prezzo iniziale ricordo che le unità immobiliari a carattere commerciale (cosiddetto portafoglio straordinario) sono solo 264, anche se con un valore significativo, cioè 1.587 milioni di euro.

Proprio in questi giorni stiamo predisponendo i dati di marzo; sono comunque in grado di fornirvi i dati certi relativi ai mesi di gennaio e febbraio: al 28 febbraio 2002 le unità immobiliari vendute sono 2.837, per un controvalore pari a circa 200 milioni di euro. Ricordo che gli enti continuano ad occuparsi, su mandato della SCIP, sia della gestione sia delle operazioni di vendita; ciò per ribadire la volontà di non intralciare assolutamente le operazioni di vendita.

Abbiamo deciso di stabilire per gli enti degli obiettivi di cessione di cui verifichiamo mensilmente la realizzazione, anche perché a breve, una volta acquisiti i dati di marzo, potremmo essere costretti ad intervenire in luogo di quegli enti che non dovessero aver rispettato i suddetti obiettivi. Al 28 febbraio 2002 l'andamento medio delle cessioni delle unità immobiliari risulta essere pari al 101 per cento del target fissato.

Un dato di cui non sono in possesso è relativo alla verifica di quali enti siano stati più rapidi nelle attività di dismissione e quali, invece, siano in ritardo e quindi rappresentino una situazione sulla quale intervenire. Il complesso dei dati ci porta comunque ad una valutazione positiva rispetto al *trend* di marcia che ci siamo dati. Va ricordato che gli immobili ceduti sono stati acquistati dai conduttori e quindi questo rappresenta un altro dato

significativo perché, in effetti, si risponde così all'esigenza di favorire l'acquisto della prima casa, che è un'altra finalità cui questa norma, e devo dire anche quella del precedente Governo, si ispiravano.

Per ciò che riguarda i titoli emessi sottolineo che il collocamento è avvenuto per il 57 per cento in Italia e per il restante 43 per cento all'estero. È ora in fase di studio una seconda operazione di cartolarizzazione avente ad oggetto sempre immobili di carattere residenziale ed abitativo; siamo consci che quando operiamo su tale categoria di immobili ci troviamo in presenza di una parte del lavoro già svolto. Peraltro, con successive circolari del Ministero dell'economia e delle finanze, abbiamo ribadito che consideriamo valide le valutazioni sui prezzi già realizzate e sulle quali, quindi, non interverremo con delle modifiche. Al contempo stiamo concludendo l'attività di studio e potremo stabilire un metodo per giungere ad una regola generale ed astratta, per capire i tempi necessari per la valorizzazione e stabilire quali interventi, anche legislativi, debbano essere realizzati per valorizzare gli immobili pubblici. Non si intende, infatti, dismettere beni al di sotto del loro valore; vogliamo valorizzare gli immobili in modo che dalla loro dismissione si ottenga un ricavo adeguato. Stiamo pertanto studiando dove sia l'economicità dell'operazione in relazione alle scelte operate, ai tempi ed anche agli investimenti da effettuare per la valorizzazione dei beni.

Non nascondo ovviamente che da parte di molti colleghi sono state presentate delle interrogazioni (alle quali ricordo di aver risposto alla Camera dei deputati) che chiedevano come stesse procedendo l'attività di dismissione; sono state sollevate alcune problematiche sulle quali stiamo riflettendo seriamente. Per quanto concerne alcuni dei dati richiesti in tali interrogazioni preciso che ho fornito le stesse informazioni (anche se, al tempo, meno aggiornate) che vi ho fornito oggi.

In un'interrogazione in particolare ci è stato chiesto, e credo che ciò interessi anche i presenti, di valutare una partico-

lare possibilità non consentita attualmente dalla legge. Nell'ipotesi di dismissioni non frazionate, dove per vendita frazionata si intenda un immobile offerto solo al conduttore (per immobili non destinati ad uso abitativo) ci è stato chiesto di valutare la possibilità di consentire al complesso dei conduttori che tramite un mandatario unico (con la vendita in blocco non si configura la possibilità di prelazione) manifestino la volontà di concorrere all'acquisto dell'intero blocco, di potersi aggiudicare il complesso degli immobili al prezzo derivante dall'aggiudicazione, quindi ad asta eseguita.

Non avevamo previsto nella legge — si tratta di un argomento rilevante in quanto sollevato dai colleghi di tutte le parti politiche — il diritto di prelazione per le vendite in blocco, perché non è dato discriminare la posizione del conduttore creando due posizioni giuridiche in relazione alla posizione soggettiva del proprietario. Nell'ipotesi di vendita in blocco, il conduttore di immobili di un privato, di una Spa o di una società privata — sia essa giuridica o di persone — non ha diritto di prelazione e diviene giuridicamente impossibile introdurlo per altre componenti.

La strada indicata di valutare la possibilità di concedere al blocco la prelazione sul prezzo di aggiudicazione ci vede assolutamente sensibili. Personalmente condivido l'ipotesi, anche se ovviamente non posso decidere autonomamente; il ministro Tremonti ha all'esame la questione. Ciò rappresenterebbe una risposta concreta all'esigenza (ma, ripeto, non faccio altro che recepire istanze provenienti da tutte le parti politiche) di evitare lo smembramento dei centri storici per introdurvi insediamenti completamente diversi che, in taluni casi, potrebbero snaturarli.

Nella prossima operazione di cartolarizzazione stiamo cercando di inserire una prima *tranche* di immobili abitativi appartenenti al Ministero della difesa; mi riferisco in particolar modo ad immobili non di servizio o comunque situati all'interno

delle caserme. Si tratta di un numero cospicuo; ovviamente vi sono resistenze, ma è un obiettivo da conseguire.

PRESIDENTE. Ringrazio l'onorevole Armosino per la sua relazione attenta e puntuale, avendo analizzato anche la differenza di risultato esistente tra la prima e la seconda fase iniziata con la cartolarizzazione. Lei, sottosegretario, ha esposto accuratamente i problemi collegati ed ha anche anticipato, probabilmente, alcune domande.

Prima di dare la parola ai colleghi, vorrei affrontare alcune questioni. La prima è collegata al diritto di prelazione. Siamo quotidianamente raggiunti da segnalazioni da parte di cittadini e di associazioni di difesa dei consumatori che ci sottopongono casi in cui la prelazione non viene rispettata. Ad esempio, si è verificato, qui a Roma, un caso importante relativo ad una cooperativa, mentre da parte di un'associazione di difesa dei consumatori è stato posto il caso riguardante la prelazione in riferimento alla valutazione dei componenti il nucleo familiare.

La seconda questione è la seguente. Nella relazione, sottosegretario, è stata attenta a valutare in maniera positiva il risultato e la procedura messa in atto con il processo di cartolarizzazione. A suo tempo sono state evidenziate, anche da parte di alcuni enti, problemi nella fase applicativa concernenti l'individuazione degli immobili da trasferire alla SCIP, in quanto il demanio ha chiesto che le unità immobiliari da trasferire fossero individuate da parte degli enti previdenziali nel termine di due giorni, fornendo inoltre notizie di natura catastale. Ciò ha determinato serie difficoltà per alcuni enti, i quali, di volta in volta, hanno dovuto chiedere decreti di rettifica per procedere alla comunicazione dell'individuazione delle unità da mettere in vendita. Questo problema è stato sottoposto al Ministero dell'economia e delle finanze per valutare quali fossero gli strumenti più opportuni per affrontarlo.

Quando fu approvata la legge sulla dismissione dei beni è stato individuato

uno strumento che sarebbe dovuto servire per attuare in maniera idonea la legge stessa, l'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti di previdenza. Su tale ente si sono avute osservazioni non favorevoli come - ad esempio - una delibera del CIV (Consiglio di indirizzo e vigilanza) dell'INPS, in cui, tra l'altro, si afferma che « il suddetto programma straordinario di dismissione, curato di fatto e direttamente dall'osservatorio, non ha ancora prodotto, a distanza di tre anni, alcun concreto risultato in termini di vendite ». Sarebbe interessante sapere quali funzioni abbia realmente esercitato l'osservatorio (finanziato, tra l'altro, dagli enti stessi con un costo piuttosto cospicuo, come previsto dalla legge), se vi sia una verifica sulla sua reale operatività e se, conseguentemente, abbia ancora una ragion d'essere la persistenza di tale strumento.

VALTER ZANETTA. Ho apprezzato molto l'esposizione del sottosegretario soprattutto perché, nell'apprendere i dati illustrati, abbiamo saputo che il percorso intrapreso con legge - un'assoluta novità per attivare il sistema delle dismissioni - sta fornendo risultati eccellenti. Sono rimasto favorevolmente stupito che l'interesse per i titoli esista soprattutto da parte dell'estero.

Avendo avuto in passato esperienza di amministratore locale sono a conoscenza delle difficoltà in cui versano gli enti locali e le regioni per simili procedure, per questo modello pensato per le regioni (come, ad esempio, la dismissione del patrimonio delle aziende sanitarie, tenuto conto anche delle difficoltà in cui versano) o per i comuni (nel passato ho affrontato talune questioni del comune di Torino, che ha un patrimonio straordinario). Apprendo con piacere che questo progetto, sostenuto con convincimento dalla maggioranza e criticato da altre forze politiche, sta fornendo risultati eccellenti e mi congratulo con il Governo e con il sottosegretario Armosino, che ha coordinato questa grande operazione.

Sul concetto della prelazione, vorrei sapere se si tratti di una prelazione al-

l'interno di un'asta oppure, come sottolineava il sottosegretario rispetto alle dimissioni dei singoli alloggi, della trattativa diretta.

Ho colto, con piacere, l'attenzione rivolta ad un tema che non riguarda, ovviamente, la nostra Commissione, cioè la dismissione del grande patrimonio della difesa. Anche su questo è molto interessante rilevare che si procederà in tal senso. Riceviamo sollecitazioni da parte degli enti locali, dal momento che esiste un grande patrimonio, spesso fatiscente. Se si procederà in questa direzione, accolgo con molto interesse la comunicazione testè fornita dal sottosegretario.

ANTONIO PIZZINATO. Innanzitutto, desidero ringraziare il sottosegretario Armosino per le informazioni che ci ha fornito. Se possibile, desidererei qualche approfondimento perché può darsi che non abbia colto correttamente le sue precisazioni. Lei ha affermato che la quota ceduta è pari a 2.837 immobili su un totale di 26.500 cartolarizzati.

MARIA TERESA ARMOSINO, *Sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze*. Per l'esattezza, sono 26.157. Il dato è riferito alla data del 28 febbraio 2002.

ANTONIO PIZZINATO. Quindi, siamo, all'incirca, al 10 per cento della quota cartolarizzata che è stata ceduta. Lei ha affermato che sono stati acquisiti dai titolari conduttori degli immobili medesimi. Vi sarebbero alcune osservazioni, che lei stessa ha illustrato relativamente ai problemi riguardanti immobili di natura non abitativa, ma questo riferimento preferisco riprenderlo successivamente. Mi interessa cogliere, invece, gli aspetti relativi agli immobili di natura abitativa. Lei ha affermato, ripeto, che sono stati acquisiti tutti dai conduttori. Da alcune segnalazioni che ho ricevuto — e vorrei un'informazione a questo riguardo — mi risulta che non sempre i conduttori, in particolare pensionati di una certa età, sono stati disponibili e nelle condizioni di acquisirli. Vorrei sapere come sia stato risolto questo

problema, considerato che la norma sulla cessione, sin dall'inizio, deve salvaguardare la conduzione, per coloro che hanno oltre sessant'anni di età, sono in pensione e non dispongono di altri redditi.

Uno degli aspetti che preoccupa è se, per questi casi, non si ponga il problema dell'ipotesi di un acquisto collettivo: ad esempio, la possibilità che i conduttori si riuniscano in cooperativa. Mi riferisco a soci titolari della conduzione, non ad altri o a finte cooperative. Vorrei sapere se questo sia avvenuto o meno e quali siano i percorsi. È evidente che, se devono essere i conduttori ad acquisire, sia sotto forma di cooperativa, sia sotto forma di società a rilievo limitato, non è pensabile che vi sia gara di cessione perché, altrimenti, i diretti interessati non potrebbero farlo, né in forma individuale né in forma collettiva. Non ho certezze al riguardo. Siccome lei ci informava — e la ringraziamo in anticipo — del fatto che il ministro porterà prossimamente il problema all'esame del Consiglio dei ministri, le chiedo se intenda proporre l'emanazione di un decreto-legge a questo riguardo, contenente una normativa volta a correggere il provvedimento precedente.

Inoltre vorrei chiederle, dato che due mesi hanno consentito di realizzare il 10 per cento di quanto cartolarizzato (mi riferisco ai beni degli istituti previdenziali), quando si pensa di portare a termine il processo di vendita dell'insieme del patrimonio.

Ho esperienza personale, essendo stato in più di uno di questi stabili, in diverse parti d'Italia, dei beni immobili — chiamiamoli così — meno preziosi, dove abitano coloro che hanno più difficoltà: le domando come il Governo pensi di affrontare il problema. In particolare, mi riferisco a stabili di quartieri popolari, costruiti decenni e decenni fa, sui quali non sempre è stata effettuata la necessaria manutenzione.

SABATINO ARACU. Signor presidente, associarmi ai complimenti al nostro sottosegretario mi sembra superfluo. In verità, avendo seguito da vicino, in sede di

Commissione, il lavoro che è stato realizzato, devo riconoscere che è stato razionale, un *tour de force* veramente encomiabile.

Tuttavia, vorrei fare un'osservazione. Sono stati venduti, da parte di molti enti, innanzitutto gli stabili cosiddetti commerciali. Spesso, in alcuni stabili, uffici e tratti commerciali sono stati tutti gestiti da un unico condominio, che era quello dell'ente. Ora ci si trova una doppia gestione (c'è, quindi, un trapasso) per cui alcuni immobili non sono più di proprietà dell'ente, essendo stati venduti, ed altri, soprattutto le abitazioni — come ricordava il collega Pizzinato — lo sono ancora. Ad alcuni istituti previdenziali questa circostanza rischia di recare problemi perché si tratta di una gestione ormai pressoché impossibile da portare avanti, pur se consolidata, anche dal punto di vista giuridico. Mi domando se non sia il caso, laddove il condominio era unicamente dell'ente e alcune parti commerciali siano state già vendute, accelerare la dismissione e giungere alla costituzione di un nuovo condominio, una nuova entità giuridica, in modo da non creare problemi all'ente.

PRESIDENTE. Do ora la parola al sottosegretario Armosino per la sua replica.

MARIA TERESA ARMOSINO, Sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze. Innanzitutto, desidero ringraziarvi per le parole di cortesia che avete espresso nei miei confronti. Proverò a rispondere, mettendo insieme una serie di problematiche che sono state sollevate.

Il problema della prelazione è stato posto dal presidente, dall'onorevole Zanetta e, sia pure con riferimento ad un altro aspetto, dal senatore Pizzinato.

Probabilmente, non sono stata chiara nell'esposizione e penso di aver dato origine ad una doppia possibilità di interpretazione di quanto detto. Tant'è che il presidente e l'onorevole Zanetta pongono il problema della prelazione per la categoria di immobili non ad uso abitativo, nel senso da me indicato. Abbiamo avuto casi

di vendite in blocco; in particolare, uno di essi si è verificato a Roma. È stata costituita una società, cui sono stati conferiti i rami di azienda di sette-otto diverse attività. È stato nominato un monomandatario che ha concorso all'asta, mancando la possibilità giuridica di procedere diversamente.

Il presidente ha ricordato la denuncia sia da parte degli utilizzatori sia da parte delle associazioni di categoria del fatto che si è dato luogo a poche vendite in blocco e che ogni conduttore di immobile non abitativo (nella fattispecie un albergo ed alcuni negozi), se si fosse effettuata la vendita separatamente, avrebbe avuto il diritto di prelazione.

Sono favorevole a valutare tale istanza che a voi è pervenuta dalle categorie e dagli utenti, ed a me dai colleghi di tutte le parti politiche. Ritengo perciò condivisibile l'ipotesi di un meccanismo relativo ai conduttori di immobili non abitativi (gli altri conduttori hanno sia la prelazione sia l'opzione) pubblici. Infatti, non è possibile discriminare fra i conduttori di immobili pubblici e privati: la legge 27 luglio 1978, n. 392, la cosiddetta legge dell'equo canone, riserva il diritto di prelazione solo nell'ipotesi di vendita frazionata e per coloro che hanno tale diritto, avendo contatti con il pubblico degli utenti e dei consumatori; non possiamo, quindi, stabilire che chi è conduttore di un immobile pubblico gode di tale diritto a discapito di un altro. Si potrebbe pertanto immaginare una soluzione che preveda di consentire, nell'ipotesi di vendita in blocco (credo che ciò sia chiesto a voi anche dalle categorie interessate), al gruppo di conduttori interessati, e previa indicazione di una persona che tratti per tutti con la semplice forma del mandato collettivo, di dichiarare il loro interessamento. Si potrebbe ipotizzare l'obbligo per gli enti di pubblicizzare tale fatto e di verificare per la vendita in blocco l'eventuale interesse della totalità dei conduttori, e nell'ipotesi positiva il diritto dei medesimi conduttori di opzione sul prezzo di aggiudicazione. Questo in modo da contemperare l'esigenza pubblica di non depauperare il valore degli immo-

bili, costituendo altresì la possibilità per il conduttore di non perdere la facoltà di diventare proprietario del bene.

In relazione a tale aspetto e per quanto concerne l'analogo problema della prelazione posto dal senatore Pizzinato, vorrei spiegarmi meglio; il problema non si pone per l'immobile abitativo, in quanto per tutti gli immobili abitativi non di pregio il conduttore ha il diritto di opzione, scontando la riduzione del 30 per cento. Inoltre, sia che continuino le pregresse cooperative sia che si riuniscano i conduttori, dando mandato collettivo ad una persona, senza alcuna formalità di procedura e senza costi aggiuntivi, se tali soggetti raggiungono l'80 per cento, gli stessi possiedono ancora il diritto di prelazione, che significa avere da un prezzo base uno sconto del 40,5 per cento. Per tali categorie non occorre una revisione legislativa, in quanto ne sono già assolutamente titolari. Per non generare equivoci, preciso che lo sconto non vale per l'uso diverso dall'abitazione. È evidente che la finalità è assolutamente e totalmente diversa e non possono sorgere equivoci di sorta.

Sulla seconda osservazione del senatore Pizzinato riguardante la tutela della popolazione più anziana, la legge prevede in sede di contratto, per i conduttori che hanno superato un certo limite di età o hanno un certo reddito, il requisito di salvaguardia (una obbligazione contrattuale assunta dall'acquirente a seguito d'asta) di stipulare, maturata la scadenza del contratto di locazione in corso, un contratto di locazione della ulteriore durata di nove anni ed alle stesse condizioni.

ANTONIO PIZZINATO. E se vive per altri vent'anni?

MARIA TERESA ARMOSINO, *Sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze*. Dobbiamo porci il problema al decimo anno!

ANTONIO PIZZINATO. L'ISTAT sostiene che siamo il paese più vecchio del mondo!

MARIA TERESA ARMOSINO, *Sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze*. Ho capito. Tuttavia, credo che garantire la clausola dei 9 anni con l'aggiunta di un termine contrattuale in atto che preveda altri anni a seguire significhi farsi carico di una esigenza sociale per un periodo adeguato di tempo e provvedere al contempo con altre forme di garanzia. Non mi sembra di minacciare la sicurezza, anche solo psicologica, di qualcuno. Tale argomento formò oggetto di grande dibattito quando il provvedimento legislativo era in discussione alla Camera.

ANTONIO PIZZINATO. La seconda parte della mia domanda era relativa al fatto che il 100 per cento è stato acquistato dai titolari. Ciò significa che anche gli anziani hanno effettuato l'acquisto?

MARIA TERESA ARMOSINO, *Sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze*. I conduttori stanno acquistando. Il senatore Pizzinato, per altro, ha posto la questione di come, avendo finora venduto il 10 per cento dei beni, si pensi di completare la vendita del resto degli immobili nei termini.

Il rilievo è pertinente: egli ci chiede come facciamo a dirci ottimisti se, in base ai dati di febbraio, abbiamo realizzato il 10 per cento dei risultati, a fronte della percentuale maggiore che avremmo dovuto ottenere. Colgo l'occasione per rispondere anche ai rilievi del presidente, in particolare sulle difficoltà degli enti di poter stabilire in soli due giorni quali immobili andassero inseriti nell'operazione di cartolarizzazione, enti che non avrebbero quindi avuto a disposizione i tempi necessari per i vari passaggi quali le verifiche catastali, eccetera. Ricordo che eravamo consci che avremmo incontrato difficoltà iniziali per l'avvio, tecnicamente più complesso, dell'operazione, ma non è vero che gli enti hanno avuto a disposizione solo due giorni per svolgere tali attività: in realtà hanno avuto a disposizione anni. Ad un certo momento, e lo dico con assoluta tranquillità, ci siamo accorti che gli enti continuavano le vendite in proprio senza

dar luogo alla cartolarizzazione; allora, in due anni sono stati ottenuti determinati risultati: se avessimo permesso di proseguire con singole cessioni (un immobile alla volta) ci siamo chiesti come avremmo potuto realizzare quell'incasso necessario per ridurre il deficit ed evitare una manovra suppletiva.

PRESIDENTE. Che poi era il motivo alla base della cartolarizzazione!

MARIA TERESA ARMOSINO, *Sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze*. Esattamente. A quel punto, e quindi non due giorni prima, abbiamo deciso di domandare agli enti, quali fossero gli immobili a disposizione alla data del 27 settembre, senza però chiedere la relativa documentazione. Ciò proprio perché avevamo contemporaneamente la necessità di bloccare altre operazioni. Questa legge non doveva e non deve essere elusa; anzi la sua applicazione finale deve essere accelerata proprio per far sì che gli immobili vengano venduti e non solo cartolarizzati. Nel rispondere quindi alla domanda ribadisco la fiducia nel rispetto dei tempi anche perché va ricordato che avevamo comunque previsto elementi di problematicità

Anzitutto, avevamo ipotizzato che avremmo potuto incontrare il problema di cui sopra, tant'è che l'Agenzia del territorio, che ora avanza garbatissime lamentele, è stata dotata di tutta la strumentazione necessaria (fotocopiatrici, eccetera) e sta svolgendo gran parte di questa attività, proprio in supporto alla raccolta dei documenti necessari per le trasmissioni. In secondo luogo, nella legge avevamo previsto di affidare ai notai il compito delle cessioni, chiedendo loro che tali operazioni venissero realizzate ad una tariffa di favore da concordare, e chiedendo altresì che essi svolgessero gratuitamente, senza addebiti per il cliente, la realizzazione delle volture. Il combinato disposto di queste due previsioni consente di disporre del materiale necessario. Proprio il direttore dell'Agenzia del territorio alcuni giorni fa mi ha fatto sapere che, una volta

superate le resistenze iniziali dovute all'attribuzione di una ulteriore competenza, il lavoro procede e l'Agenzia riesce a far fronte a questa nuova esigenza. Ribadisco, quindi, che siamo fiduciosi di poter rispettare i termini che ci siamo posti.

Vorrei portare all'attenzione una problematica che non è stata sollevata nel corso dell'audizione. Abbiamo assunto l'obbligo, con legge, di riferire al Parlamento sul tema; vi è quindi la volontà di essere assolutamente trasparenti in questo processo, che ha senso solo se verrà realizzato con l'assoluto rispetto delle regole che ci siamo dati. Prendo atto della domanda su quale sia, oggi, la funzione residuale dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare. È un problema che dobbiamo porci e del quale riferirò al ministro; anzi, aggiungo che ne parlerò sia al ministro Tremonti sia al ministro Maroni, direttamente interessato. Per quanto mi riguarda, il mio rapporto con l'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali è consistito sino ad oggi nel verificare lo stato dell'arte relativo alla modalità di individuazione degli immobili di pregio che l'Osservatorio è tenuto ad effettuare e chiedere se si fosse provveduto, insieme all'Agenzia del territorio, alla predisposizione di una indicazione del concetto di pregio. Tecnicamente mi è stata trasmessa, una bozza di provvedimento che necessita di una riflessione più approfondita perché la qualificazione di immobile di pregio è un argomento sensibile. Al riguardo occorre individuare una regola di carattere generale ed astratto meglio comprensibile e condivisibile da tutti. Ciò anche in relazione a quel percorso che pure ha attribuito a questi due soggetti la definizione del concetto di pregio ma che non può, per quanto mi riguarda, non tener conto anche di un dibattito molto serio svoltosi al riguardo nelle aule sia del Senato sia della Camera.

Spero, entro la prossima settimana, di poter svolgere un ulteriore incontro al riguardo in modo da verificare quali altri suggerimenti sulla definizione di pregio possano essere forniti. Come saprete, nel corso del dibattito sulla conversione in

legge del decreto, non si è fatto mistero che non desideriamo che gli immobili situati nei centri storici siano, *tout court*, non di pregio come, di fatto, avveniva a seguito della cosiddetta « circolare Salvi », per la quale l'indicazione della qualifica di pregio veniva concessa solo con l'esclusivo riferimento ad un incremento del 70 per cento del valore medio degli immobili.

Aggiungo una considerazione: la funzione dell'osservatorio verrà meno quando gli immobili saranno stati gradualmente dismessi. Ringrazio il presidente per aver sollecitato questa riflessione, che riferirò ai ministri Tremonti e Maroni.

ANTONIO PIZZINATO. È previsto un termine di scadenza per l'osservatorio?

PRESIDENTE. No.

MARIA TERESA ARMOSINO, *Sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze*. L'osservazione dell'onorevole Aracu riguarda il caso in cui all'interno di un condominio siano stati vendute parti non abitative con conseguenti difficoltà aggiuntive di funzionamento. Non capisco dove sia il problema se invece di dieci conduttori di immobili non abitativi, rimangano i dieci conduttori, ma vi sia un solo proprietario dei medesimi: mi chiedo cosa cambi nell'ambito di esplicazione dell'attività del condominio. Vi possono essere, certamente, problematiche di natura psicologica, di incertezza degli altri soggetti che si chiedono per quale motivo l'immobile sia stato ceduto solo relativamente alle parti non abitative e non contestualmente anche per quelle abitative. Prendo nota, comunque, di questo rilievo per verificare la situazione e che non si tratti di im-

mobili abitativi definibili di pregio, per i quali non ho ancora firmato il provvedimento e, conseguentemente, non è ancora stata avviata la cessione, proprio perché ritengo doveroso ricercare, prima, una regola di valore generale ed applicabile in tutti i casi.

PRESIDENTE. Ringrazio ancora l'onorevole Armosino sia per la sua relazione sia per le risposte che ritengo pienamente esaustive sulle problematiche poste, e che hanno evidenziato come alcune osservazioni sollevate (come quella relativa al funzionamento ed alla valenza dell'osservatorio) si riferiscano ad un problema oggettivo. Queste audizioni sono contributi che potranno essere utili al Governo e, in particolare, ai ministri Tremonti e Maroni per valutazioni di carattere generale nella fase esecutiva e nella predisposizione delle future norme regolatrici delle attività di loro competenza.

I dati oggi raccolti saranno indubbiamente utili per la seconda fase dell'indagine conoscitiva che proseguirà, la prossima settimana, con l'audizione dei presidenti dei vari enti anche sulle problematiche ora affrontate.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 13,55.

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

DOTT. VINCENZO ARISTA

*Licenziato per la stampa
il 26 aprile 2002.*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

