

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

**RESOCONTO STENOGRAFICO
INDAGINE CONOSCITIVA**

6.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 2 FEBBRAIO 2005

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**

6.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 2 FEBBRAIO 2005

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **FRANCESCO MARIA AMORUSO**

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:			
Amoruso Francesco Maria, <i>Presidente</i>	3	Pizzinato Antonio (DS-U)	9
INDAGINE CONOSCITIVA SULLA VALENZA, GESTIONE E DISMISSIONE DEL PATRI- MONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PRE- VIDENZIALI PUBBLICI E PRIVATI		Tamburini Gualtiero, <i>Presidente dell'Asso- ciazione dell'industria immobiliare (Assoim- mobiliare)</i>	3, 9
Audizione del professor Gualtiero Tambu- rini, presidente dell'Associazione dell'indu- stria immobiliare (Assoimmobiliare):		Treu Tiziano (MARGH-U)	10
Amoruso Francesco Maria, <i>Presidente</i>	3, 8	ALLEGATO:	
	9, 10, 11	Documentazione prodotta dal professor Tamburini, Presidente dell'Assoimmobi- liare	13
Lo Presti Antonino (AN)	9		

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
FRANCESCO MARIA AMORUSO

La seduta comincia alle 8,50.

(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 professor Gualtiero Tamburini, presidente dell'Associazione dell'industria immobiliare (Assoimmobiliare).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sulla valenza, gestione e dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e privati, l'audizione del professor Gualtiero Tamburini, presidente dell'Associazione dell'industria immobiliare (Assoimmobiliare), che ringrazio per la disponibilità manifestata a partecipare ai lavori della Commissione. Ricordo che egli è già stato nostro ospite, come presidente dell'osservatorio sugli immobili, organismo creato a suo tempo per seguire i processi di dismissione del patrimonio immobiliare.

Credo che l'audizione di oggi rivesta un interesse notevole, soprattutto per quel che riguarda i rapporti tra l'industria immobiliare e gli enti previdenziali e l'efficienza delle gestioni affidate a tali so-

cietà, argomenti questi su cui ci siamo spesso soffermati, verificando l'esigenza di chiarire molti aspetti. Ricordo che siamo in un momento particolare, legato all'ulteriore fase di cartolarizzazione, con l'eventuale cessione delle sedi strumentali degli enti.

Avverto che il professor Tamburini è accompagnato dal dottor Paolo Crisafi, consigliere generale, e dall'avvocato dottor Riccardo Delli Santi, coordinatore del comitato iniziative normative dell'Assoimmobiliare. Dispongo che la documentazione prodotta dal professor Tamburini venga allegata al resoconto stenografico della seduta odierna.

Do quindi la parola al professor Tamburini.

GUALTIERO TAMBURINI, *Presidente dell'Associazione dell'industria immobiliare (Assoimmobiliare)*. Ringrazio la Commissione, gli onorevoli deputati e i senatori presenti, per l'invito che ci è stato rivolto. Noi abbiamo già avuto come associazione una audizione presso questa Commissione, nell'ottobre del 2002, nella quale abbiamo portato la voce delle nostre imprese associate alla allora Assogesti. Quest'ultima ha poi cambiato denominazione diventando Assoimmobiliare, onde allargare la rappresentanza di un'associazione, che riunisce le principali imprese che operano nel settore dei servizi immobiliari, un'industria molto importante e dinamica. Ricordo infatti che dalle ultime rilevazioni l'incremento occupazionale di questo settore industriale — dato forse unico in Italia — è stato del 77 per cento, mentre il resto dell'industria italiana ha perso occupati. Si tratta di un settore che sta sviluppando la propria attività ed è impegnato in una serie di servizi a elevato valore aggiunto, anche verso le pubbliche amministrazioni

centrali e locali che hanno deciso di valorizzare i patrimoni immobiliari.

Il tema oggetto della presente indagine è la dismissione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici e il ruolo svolto dalle società immobiliari all'interno di questo processo. Il quadro normativo di riferimento è dato dal decreto legislativo n. 104 del 1996, che ha tracciato una cornice programmatica complessiva dell'attività di dismissione degli enti previdenziali e tale cornice è stata rapidamente innovata attraverso una serie di modifiche normative, tese a velocizzare il processo di dismissione e ad orientarlo verso la vendita degli immobili degli enti previdenziali, processo che ormai è quasi totalmente concluso. Adesso la questione riguarda anche l'eventuale dismissione del patrimonio immobiliare non residenziale.

Il decreto legislativo citato disciplinava la vendita e la valorizzazione del patrimonio immobiliare a reddito, programma su cui c'è stata una accelerazione, con interventi caratterizzati da percorsi sempre più innovativi. In un primo momento, questo percorso fu costituito da un Programma straordinario di cessione, che prevedeva la vendita in blocco di immobili, nella quale molte imprese dell'industria immobiliare italiana hanno operato attivamente. Questo programma si è concluso positivamente, poiché l'obiettivo di vendita per un importo di almeno 3 mila miliardi di lire è stato ampiamente superato attraverso un procedimento di vendita degli immobili all'asta, caratterizzato dalla trasparenza e dalla concorrenza.

Fu inoltre istituito il primo fondo immobiliare pubblico, attraverso immobili apportati dall'INPDAP, ente del quale parleremo in maniera più approfondita nel corso di questa audizione, attraverso una società di gestione del risparmio, Fimit, detenuta dal Mediocredito centrale, che era allora un ente pubblico, controllato dal Ministero del tesoro.

Successivamente si diede inizio ad un processo di cartolarizzazione di grandi dimensioni, attuato attraverso la società SCIP srl, in due *tranches*, la SCIP1 e la SCIP2.

La SCIP1 ha quasi concluso la sua attività di cessione degli immobili prevalentemente residenziali ed esclusivamente degli enti, mentre la SCIP2, come sappiamo, si trova in una situazione di ritardo nelle vendite che erano state programmate. Tale ritardo è un punto decisivo per ciò che riguarda la posizione dell'industria immobiliare italiana, perché si è diffusa nell'opinione pubblica, anche in seguito a dichiarazioni di autorità che si sono espresse in questo senso, l'idea che tale ritardo possa essere stato imputato anche all'attività delle imprese che erano state chiamate per svolgere i servizi di valorizzazione e cessione del patrimonio INPDAP.

Ho predisposto una relazione che credo sia ricca di informazioni per ciò che riguarda gli aspetti di questa vicenda; infatti, essa contiene la documentazione precisa delle affermazioni che farò successivamente e mette in luce come gli addebiti che vengono mossi da parte dell'INPDAP alle società immobiliari che gestiscono il patrimonio cartolarizzato siano senza fondamento. A tal proposito ricordo che il patrimonio in cartolarizzazione, quello all'interno di SCIP2, è costituito prevalentemente da unità residenziali e che nell'attività di dismissione sono impegnate praticamente tutte le grandi imprese che svolgono servizi immobiliari, le stesse cioè che hanno svolto attività per conto dell'INPDAP sino al giugno del 2004, quando il contratto non è stato rinnovato in base a valutazioni non positive sull'attività delle imprese stesse.

Vorrei soffermarmi in particolare su questo punto per portare a conoscenza della Commissione elementi di giudizio circa i risultati che le suddette imprese hanno consentito di conseguire e le responsabilità che le stesse avevano all'interno di questo processo di dismissione. Per quello che riguarda i risultati, ritengo che un dato, più di ogni altro, debba essere preso in esame: quello relativo al principio del ricavo minimo garantito. Il contratto che era stato stipulato fra l'INPDAP e le imprese che gestivano il patrimonio a reddito dell'ente era basato

sul principio secondo il quale le imprese erano impegnate a fornire all'ente un risultato minimo garantito in termini di ricavi. Il dato parziale elaborato dalla Corte dei conti e riportato in una relazione della stessa già di per sé smentiva l'idea che le imprese non avessero fornito una risposta adeguata rispetto all'obiettivo pattuito; infatti, la stessa Corte dei conti, sulla base di dati parziali, misura un incremento del 30 per cento rispetto all'obiettivo che era stato fissato (118 milioni di euro come risultato, contro l'obiettivo di 90 milioni di euro). Dati più precisi, che abbiamo elaborato successivamente, mostrano, addirittura, che questo incremento di ricavo sul minimo garantito è pari al 53 per cento, poiché il confronto va fatto fra il ricavo effettivo, che è stato di 189 milioni di euro, ed il ricavo minimo garantito e rimodulato, con riferimento al periodo di osservazione, che ammonta a 123 milioni di euro; quindi, da questo punto di vista credo che sia piuttosto difficile poter sostenere che le imprese non abbiano conseguito l'obiettivo fondamentale che stava alla base del contratto.

Un altro parametro al quale noi possiamo fare riferimento per cercare di capire il ruolo che le imprese possono avere giocato nella dismissione prevista nell'attività di cartolarizzazione è il dato relativo al confronto tra la *performance* delle vendite di INPDAP e quelle effettuate da altri enti che non si avvalevano della gestione esterna. Ricordo per inciso che la gestione esterna, cioè l'affidamento ad imprese private della gestione degli immobili degli enti, era uno dei punti fondamentali del decreto legislativo n. 104 del 1996, solo parzialmente attuato, in quanto soltanto l'INPDAP aveva imboccato decisamente questa strada. In ogni caso, però, questo ci consente un confronto, con la parzialità che comunque un raffronto di questo tipo non può avere, ma che comunque rappresenta un indicatore interessante: INPDAP assistito dalle imprese ottiene un risultato incrementale, cioè dei ricavi effettivi rispetto a quelli previsti, che è circa tre volte più alto rispetto al ricavo incrementale ottenuto dagli altri enti. Tutto ciò

può essere interpretato, se mi consentite, come il fatto che l'attività di assistenza da parte delle società immobiliari, che svolgevano attività di servizi per conto di INPDAP nella gestione del patrimonio, ha determinato per INPDAP una *performance* migliore rispetto a quella degli altri enti. Anche in questo caso i dati ufficiali sono quelli desunti dai *report* che la società di cartolarizzazione pubblica periodicamente e che possono essere riscontrati.

Il problema che si sta presentando e che io desidero sottolineare con forza, data la gravità che esso presenta nei confronti delle imprese che erano impegnate nel processo di cartolarizzazione per conto di INPDAP e che hanno cessato la loro attività, è relativo al fatto che INPDAP ha aperto un contenzioso con le imprese richiedendo danni per un ammontare complessivo di circa 100 milioni di euro, somma che rappresenta un risarcimento esagerato rispetto alla dimensione economica del contratto che era in corso e che già, di per sé, la dice lunga sulla mancanza di una correlazione con l'oggetto del contendere.

Perché viene avanzata una richiesta di danni così onerosa? Noi in associazione abbiamo svolto in queste settimane vari incontri con il personale che era impegnato nei vari servizi, per cercare di capire, in modo approfondito, quale fosse la natura concreta di questi problemi. Da queste riunioni abbiamo ricavato la convinzione che le imprese che erano impegnate nel processo di cartolarizzazione sostanzialmente sono state spiazzate dal cambiamento della natura del servizio che dovevano svolgere; infatti, quando il contratto fu avviato non c'era ancora l'operazione di cartolarizzazione in corso e, quindi, le imprese avevano un contratto di gestione che era concepito per conservare gli immobili in proprietà all'ente.

Successivamente è subentrata l'operazione di cartolarizzazione e se una colpa può essere addebitata alle imprese è quella di non aver insistito, come avrebbero dovuto fare, per una modifica radicale di quel contratto, per renderlo adeguato all'operazione di vendita e non semplice-

mente al mantenimento in portafoglio degli immobili. Questo è stato il difetto strutturale che ha prodotto le conseguenze che tutti noi abbiamo visto.

Ci sono poi una serie di tematiche specifiche e di addebiti particolari che l'INPDAP ha rivolto in maniera indiscriminata alle imprese coinvolte. Le imprese di norma si sono comportate in maniera corretta e quindi non avrebbero dovuto essere coinvolte genericamente nella serie di addebiti mossi dall'INPDAP, che riguardano fundamentalmente il tema della morosità, dei rinnovi contrattuali e la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quel che riguarda le morosità, ossia le somme che gli inquilini dovevano rifondere all'ente per i canoni di locazione non pagati o per lavori non saldati, queste in realtà si andavano a risolvere automaticamente nel momento in cui si verificava l'atto di stipula della compravendita. Nel caso di contestazione tra l'inquilino e l'ente per le somme arretrate non corrisposte, infatti, la stipula del contratto di compravendita, che può esser fatta soltanto con il saldo di tutte le morosità preesistenti, sana automaticamente le morosità, che vengono pagate dall'inquilino contestualmente al pagamento del prezzo dell'immobile. D'altronde, il gestore era tenuto a perseguire le morosità con diligenza ma non certo a garantire contrattualmente il risultato del recupero, risultato che comunque non era in grado di garantire perché la disponibilità di informazioni, inserita nella banca dati che l'ente aveva messo a disposizione, non era tale da poter dare alle imprese gli strumenti necessari per quel tipo di attività.

Il contratto prevedeva che fosse effettuato un censimento, che poi però non si svolse perché l'ente, in vista della dismissione, lo ritenne inutile, mentre in realtà sarebbe stato utilizzabile per effettuare delle valutazioni più precise da parte delle imprese. La quantificazione di un ipotetico danno derivato all'ente dal non perseguimento delle morosità nella misura che l'ente pretendeva non può dunque diventare motivo di addebito per le imprese,

anche perché al momento della vendita quella situazione pregressa veniva sanata.

Per quel che riguarda i rinnovi contrattuali, sempre per carenze della banca dati, le imprese non erano in condizione di effettuare controlli puntuali. Ci sono inoltre addebiti relativi a mancati rinnovi contrattuali che sono contraddittori, perché l'ente proprietario ha spinto per non rinnovare i contratti stessi in vista della vendita, per cui tale situazione non è imputabile alle società.

Circa la manutenzione ordinaria, questa per contratto era a carico delle imprese, che hanno provveduto ad effettuarla senza nulla pretendere dall'ente. La vertenza riguarda l'effettiva manutenzione ordinaria ma le imprese hanno una documentazione puntuale al riguardo. La censura dell'ente è generica e non riguarda i singoli casi.

Per quanto concerne la manutenzione straordinaria, poteva essere eseguita soltanto previa autorizzazione da parte dell'ente, per cui non ha alcun senso contestare questo tipo di manutenzione, che è stata regolarmente autorizzata. Per via di questo contenzioso, le imprese hanno sostenuto dei costi che non sono stati liquidati e per i quali si trovano in difficoltà con i soggetti che hanno effettuato i lavori.

Inoltre, le imprese stanno subendo ulteriori danni, determinati dal fatto che il sistema di fidejussioni istituito a garanzia delle attività svolte rimane vigente, avendo l'INPDAP chiesto di rinnovarle c'è il pericolo di una loro escussione. Stiamo parlando di cifre elevate e quindi se questa situazione non troverà una adeguata soluzione in tempi rapidi, le imprese potrebbero subire dei danni di immagine oltre a quelli economici. Inoltre, la situazione che si è venuta a creare potrebbe indurre a considerare razionale tornare al modello precedente, ossia quello della gestione diretta, nonostante gli scarsi risultati raggiunti all'epoca in cui era attuato. L'ente, inoltre, non ha più la struttura organizzativa del passato, né la stessa capacità operativa, anche a causa della riduzione del personale.

Infatti, il Ministero dell'economia e delle finanze aveva indetto una gara a procedura ristretta — che abbiamo contestato — rivolta ad imprese dell'ambito pubblico, per fornire servizi di assistenza all'INPDAP per surrogare la mancata attività delle imprese private. Questo modo di agire non può portare ai risultati che si vogliono perseguire in un frangente come questo, relativo alla SCIP2, la cui dimensione è tale da influire addirittura sull'equilibrio dei conti pubblici, influenzando al tempo stesso in maniera significativa sulla vita delle imprese.

Per dare maggiore ordine e organicità alle mie conclusioni, vorrei ora ribadire alcuni passaggi sintetici di questo *excursus* che ho cercato di delineare prima di arrivare ad alcune conclusioni propositive riguardanti il punto di vista della nostra associazione, per poter contribuire alla soluzione di queste problematiche.

Ho detto che il punto centrale è stato il cambiamento dello scopo che era alla base del contratto fra l'INPDAP e le società immobiliari e che da lì nascono i problemi che abbiamo visto. A tal proposito c'è da dire che è sorprendente che le censure che l'INPDAP oggi rivolge alle società vengano fatte dopo due anni di gestione; infatti, le imprese hanno svolto questa attività per un biennio, prima di arrivare alla cessazione del contratto e, durante questi due anni, è stata fornita all'ente una reportistica molto precisa, secondo quelle che erano le prescrizioni contrattuali, che evidentemente non è stata esaminata durante il periodo contrattuale, mentre solo quando è cessato il contratto viene esaminata e partono le censure nei confronti delle imprese.

Il punto è che se l'ente non è stato in grado di monitorare l'attività delle imprese nel momento in cui era in vigore il contratto, certamente ora non è in condizione di affrontare in modo dettagliato e nel merito l'analisi delle prestazioni che sono state erogate in suo favore. Se le cose stanno in questo modo, è chiaro che la vertenza non è avviata a sbloccarsi, nonostante le singole società di gestione abbiano fornito tutta la loro disponibilità

ad esaminare puntualmente, con il personale dell'ente, contestazione per contestazione, perché su questo c'è l'incapacità dell'ente a svolgere il monitoraggio.

Questo non è un nostro giudizio soggettivo, ma è lo stesso che esprime la Corte dei conti, la quale sottolinea «l'incapacità dell'ente di monitorare le stesse attività gestorie e di controllare i flussi finanziari con attendibile possibilità di riscontro». Da questa situazione difficilmente si può uscire se non c'è un salto di qualità, perché siamo di fronte ad un nodo strutturale; riteniamo, quindi, che occorra un impulso particolare per superare questa situazione.

Noi esprimiamo una preoccupazione sulla deriva pubblicistica che potrebbe svilupparsi sulla conclusione che le società private non hanno una adeguata capacità di gestione; quindi, per superare questi problemi, credo che sia necessario parlarsi chiaramente e aprire un rapporto trasparente fra pubblico e privato per costruire le condizioni affinché i patrimoni immobiliari possano essere gestiti sulla base di processi di selezione concorrenziale delle imprese con regole chiare.

Inoltre, ritengo che non vi siano motivazioni sufficienti perché le imprese, come sta accadendo ora, vengano tenute in ostaggio per un tempo indefinito attraverso il rinnovo delle fidejussioni che vengono conservate a garanzia dei canoni di locazione che le imprese hanno riscosso, ma che sono già stati riversati nelle casse dell'ente. Riteniamo non sia ammissibile che tutto ciò avvenga. Non ci sono le motivazioni sufficienti per non liquidare le fatture che già sono state pagate. La decisione dell'INPDAP di non avvalersi più delle società private è comunque smentita alla base dai dati quantitativi: ribadiamo che il risultato che era previsto contrattualmente riguardo alla riscossione degli affitti è stato superato in misura pari al 53 per cento.

In conclusione, vengo alle due indicazioni finali che come associazione riteniamo opportuno dare a questa autorevole Commissione. In primo luogo, la nostra associazione ritiene che sia necessario un

intervento di questa Commissione per cercare di risolvere la situazione di stallo che si è venuta a determinare con l'INPDAP, che rischia di produrre, non solo danni economici per le imprese, ma anche danni di immagine per l'intera industria immobiliare, coinvolgendo profili che vanno ben al di là della questione specifica.

In secondo luogo, ci teniamo a confermare la nostra disponibilità a cooperare nelle diverse sedi istituzionali, come d'altronde abbiamo già fatto in passato, ma con una maggiore incisività, per dare un contributo a costruire le linee guida delle politiche di valorizzazione, che rappresentino un contributo che in passato, soprattutto in queste operazioni di carattere finanziario e innovative, l'industria immobiliare non ha potuto dare. Infatti, la concezione di questa operazione, come di altre, è stata storicamente di tipo finanziario, cioè queste iniziative partono da una strutturazione ad opera di gruppi di banche, denominate *arranger*, che vengono chiamate a strutturare le operazioni, mentre le società immobiliari, in qualche modo, risultano ancillari rispetto all'impostazione finanziaria.

Noi pensiamo che molti dei difetti pratici di attuazione di queste operazioni siano dovuti al fatto che in questa fase di concezione l'industria immobiliare è assente; quindi, per dare una risposta positiva a questo problema credo che la strada maestra non possa che essere quella di una consultazione preventiva sulle linee che si intendono adottare.

Ringrazio il presidente e la Commissione e sono a disposizione per rispondere alle vostre domande.

PRESIDENTE. Prima di dare la parola ai colleghi, desidero svolgere una piccola riflessione, perché ho visto che la relazione riporta alcuni interventi fatti in questa Commissione dall'allora commissario dell'INPDAP. Ricordo che in quella occasione noi ponemmo l'attenzione non solo sui rapporti tra gli enti e l'INPDAP, ma su un problema che era emerso in seguito ad una serie di segnalazioni che ci venivano da parte degli inquilini riguardo

alle manutenzioni e alla gestione degli immobili. L'allora presidente disse che la responsabilità dipendeva dal contratto esistente, che dava agli enti di gestione una delega in bianco e poneva l'istituto in condizioni di non poter né intervenire né controllare l'attività delle società di gestione, per cui l'ente non poteva garantire agli inquilini quel livello minimo di attenzione che avrebbe dovuto essere assicurato. Questo aspetto fu più volte sottolineato, anche perché alla nostra Commissione giungevano segnalazioni da parte delle associazioni di inquilini, specialmente nella zona di Roma, relative alla mancanza totale di manutenzione ordinaria ma anche straordinaria da parte delle società di gestione.

Per quel che riguarda altri aspetti, collegati alla cartolarizzazione, oggi ho appreso attraverso l'intervento del presidente Tamburini un aspetto che mi ha preoccupato e che forse può essere uno dei motivi per cui la SCIP2 non ha avuto quel riscontro che ci saremmo aspettati. Sto parlando dei rinnovi contrattuali e delle morosità.

Credo che una regolarità di condizioni avrebbe garantito nella fase di cessione un processo più snello e più veloce. A me risulta che alcune operazioni non si sono fatte o si sono bloccate perché ci sono pesanti contenziosi tra inquilini e interi condomini per il pagamento di forniture d'acqua o di luce. Senza risolvere questo contenzioso è ovvio che non si possa procedere alla dismissione. Ci sono inquilini che vorrebbero usufruire del diritto di acquisto della casa ma non possono farlo perché si trovano coinvolti in queste situazioni. Come va individuata la responsabilità in questi casi? Tale responsabilità è del gestore o dell'ente?

Il fatto più preoccupante è che di fronte a questi dati non si ha una cognizione della consistenza precisa del patrimonio degli enti. Il CIV dell'INPDAP ha organizzato un convegno sulla scarsa trasparenza delle procedure di dismissione, dovuta alla mancanza di un quadro di riferimento preciso e ad un censimento preciso. Ci sono dati così frammentari e

imprecisi che si creano problemi di trasparenza nella gestione della dismissione stessa. Le ho sottolineato queste perplessità e gradirei da parte sua dei chiarimenti.

ANTONINO LO PRESTI. Signor presidente, poiché tra poco avranno inizio votazioni in Assemblea, vorrei sapere se non sia opportuno rinviare alla prossima seduta il seguito dell'audizione, anche perché si tratta di una questione molto complessa.

Chiedo poi se il contenzioso di cui parla il dottor Tamburini sia giudiziale o extragiudiziale.

GUALTIERO TAMBURINI, *Presidente dell'Associazione dell'industria immobiliare (Assoimmobiliare)*. Siamo in una fase preliminare.

ANTONINO LO PRESTI. Ho letto le sue conclusioni e vi ho trovato alcune contraddizioni. Per quel che riguarda l'impossibilità di provvedere alle esigenze degli inquilini, l'INPDAP avrebbe svolto delle pressioni non indifferenti per non rivedere i termini contrattuali nel passaggio dalla gestione del patrimonio alla sua cartolarizzazione. Ma se i contratti prevedevano qualunque esclusione di ingerenza dell'INPDAP nella valutazione della gestione, sembra contraddittorio il fatto che poi l'INPDAP stesso si lamenti al riguardo.

Considero inoltre inquietante il quadro delineato nelle conclusioni della sua relazione. Si parla addirittura di imprese «tenute in ostaggio» per un tempo indefinito, attraverso il sistema delle fidejussioni. L'espressione usata è molto forte. Per quale motivo l'INPDAP assume degli atteggiamenti così vessatori nei confronti delle imprese? Ribadisco che il quadro è abbastanza inquietante e credo che sarebbe opportuno richiamare i vertici dell'INPDAP affinché rispondano a queste censure, a meno che non decidiamo di procedere in altro modo.

Le mie non sono tanto domande quanto anticipazioni di valutazioni che andranno espresse all'interno della Com-

missione, anche per stabilire la strategia da adottare per risolvere le questioni poste nell'audizione di oggi. Spero che quanto prima si possa quindi venire a capo di questa vicenda, che, come è stato sottolineato, potrebbe creare problemi di carattere finanziario ma anche di carattere sociale.

PRESIDENTE. È chiaro che qualora oggi non riuscissimo a terminare l'audizione, potremmo aggiornarci alla prossima seduta.

ANTONIO PIZZINATO. Alla luce della sua relazione, vorrei fare due domande di carattere generale e una considerazione.

Innanzitutto, esprimo una considerazione: quanto viene illustrato e tutto quello che abbiamo letto riguardo al giudizio della Corte dei conti sulla gestione e il processo di cessione degli immobili adetti ad abitazione o ad altre attività, se corrisponde a verità, risulta piuttosto grave. Che cosa succederebbe quindi se con lo stesso criterio venisse affidata la gestione delle sedi degli istituti?

Conseguentemente chiedo all'associazione se a fronte dei problemi esistenti nella gestione delle proprietà immobiliari non sia meglio, per evitare e superare i contrasti, che si creino delle società miste che vedano la partecipazione diretta degli enti pubblici interessati che, dal punto di vista della conoscenza, possono meglio intervenire direttamente. Dico questo perché sono convinto che la gestione separata per società miste sia migliore di quella diretta. Desidererei che lei esprimesse un'opinione al riguardo poiché è il rappresentante di una associazione che ha una visione generale non solo delle società attualmente esistenti.

Infine, ho qualche dubbio, presidente, che possa essere di competenza di questa Commissione intervenire nei confronti di un istituto previdenziale come l'INPDAP per affrontare i problemi relativi al contenzioso.

Ringrazio il presidente Tamburini, sperando che ci possa dare delle risposte sui due primi quesiti, che considero importanti per il paese.

PRESIDENTE. Vorrei dire al presidente Tamburini che in questo momento, in cui gli enti pubblici sono alle prese con la cartolarizzazione e la cessione del proprio patrimonio alla Patrimoni SpA, è chiaro che il problema della gestione diventa relativo, mentre diverso potrebbe essere un accenno – presente nella relazione, ma piuttosto sfumato – all'ipotesi di possibili interventi nella gestione dei patrimoni degli enti di previdenza privati; proprio su tale argomento, infatti, spesso ci soffermiamo, nella fase di relazione sui bilanci, pur nel rispetto delle autonomie degli enti. Su questa problematica sarebbe auspicabile che la vostra associazione ci fornisse notizie, spunti di riflessione e di approfondimento da poter poi proporre o valutare come Commissione.

Per quanto riguarda l'aspetto che veniva sottolineato dal senatore Pizzinato, è chiaro che noi non possiamo intervenire direttamente in un contenzioso tra le parti; però, ciò non toglie che, sulla base dei dati che oggi emergono, noi possiamo audire anche l'INPDAP per conoscere la loro posizione e valutare il loro atteggiamento di fronte ad un contenzioso di quella entità. Infatti, poiché ci sono situazioni che sono state contestate in passato e che derivano da valutazioni che anche questa Commissione ha espresso, sarebbe utile e necessario un chiarimento.

TIZIANO TREU. Anch'io formulo una domanda veloce, ma vista la situazione penso che sarà necessario risentirsi perché ci troviamo ad affrontare sia questioni molto specifiche e complicate come il precontenzioso, sia problemi di fondo essenzialmente strutturali; quindi, ritengo che la nostra Commissione dovrebbe istruire bene entrambi.

Reputo necessario che sulle questioni specifiche riguardanti il contenzioso, anche se noi non possiamo fare l'arbitrato, si svolga un'analisi approfondita per non prendere decisioni o comunque non dare un contributo su questioni di prospettive strutturali che non siano informate; infatti, troppo spesso molti parlano di questioni generali senza avere basi concrete.

Per questo i problemi specifici sono importanti.

Sono convinto che sarà necessario sentire anche l'INPDAP, ma bisognerebbe farlo prima di ascoltare nuovamente il presidente Tamburini in modo che possiamo dettagliare ordinatamente le questioni, perché non stiamo parlando di cose facili; quindi, sarebbe bene che ci preparassimo per rendere utile l'indagine futura.

Sulle questioni specifiche esprimo alcune osservazioni che indicano come la situazione sia un po' contraddittoria: qui si dice che l'INPDAP, sospinta da vari inquilini, si lamenta riguardo alle manutenzioni, ma che per contratto non può fare niente, non ha poteri e non può controllare; però io leggo dal testo e ricordo vagamente che queste lamentele c'erano all'inizio, ma poi i poteri di controllo sono stati esplicitati. Del resto contratti di questa dimensione, di questa importanza senza potere di controllo non possono essere formulati; quindi, su questo andrebbe svolto un approfondimento per vedere quali erano i poteri di controllo e di intervento, perché sono importanti per tutte le questioni qui citate come la morosità o la manutenzione.

Un'altra osservazione riguarda la questione dell'inventario del patrimonio; sappiamo tutti che se non c'è un inventario decente non è possibile fare assolutamente niente. Quindi, imbarcarsi in una avventura del genere senza avere l'inventario è assurdo.

Stiamo parlando di due grandi questioni che sono durate anni e, quindi, almeno queste andrebbero chiarite a fondo perché insistono su tutte le altre fattispecie di possibili inadempimenti.

Sulla questione strutturale vorrei soltanto fare due valutazioni. Siamo in una situazione di contenzioso che non sottovaluterei – anche se si tratta di uno scambio di lettere tra avvocati siamo già abbastanza avanti –. In una situazione di incertezza del genere si possono creare dei costi inutili e comunque un clima negativo.

Dovremmo comunque segnalare una preoccupazione che non sta a noi però

risolvere. La questione riguarda il futuro, onde evitare che situazioni del genere si ripetano. Un altro aspetto molto importante è il giudizio complessivo su questa vicenda. Abbiamo cominciato dieci anni fa a fare delle riflessioni al riguardo e concludemmo tutti che la gestione diretta era impossibile, anche per evitare episodi di malcostume.

Ognuno deve fare il suo mestiere in maniera competente. L'ipotesi di tornare indietro è assolutamente incredibile e la dice lunga sulla confusione in cui ci troviamo, mentre come estremo opposto si vanno a cartolarizzare anche le sedi degli enti. Abbiamo una responsabilità in questa vicenda e dobbiamo rappresentare a chi di dovere le nostre perplessità.

PRESIDENTE. Se i colleghi sono d'accordo, in considerazione dell'imminente inizio di votazioni in entrambi i rami del Parlamento, rinvieremo il seguito di questa seduta alla prossima settimana, parallelamente all'inizio dell'esame dei bilanci del-

l'INPS. Decideremo nell'ambito dell'ufficio di presidenza il percorso da seguire per approfondire questi punti e l'eventuale nuova audizione del professor Tamburini, come anche l'opportunità di una nuova audizione dei rappresentanti dell'INPDAP.

Invito i colleghi a formulare le loro proposte prima di tale audizione, in maniera tale da poterle valutare insieme in vista della prossima seduta.

Ringrazio di nuovo i nostri ospiti per la loro collaborazione e rinvio il seguito dell'audizione ad altra seduta.

La seduta termina alle 9,50.

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

DOTT. FABRIZIO FABRIZI

*Licenziato per la stampa
il 10 marzo 2005.*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

**ASSOIMMOBILIARE**

Associazione dell'Industria Immobiliare

AUDIZIONE
DEL PRESIDENTE DI ASSOIMMOBILIARE
PROF. GUALTIERO TAMBURINI
PRESSO
LA COMMISSIONE PARLAMENTARE DI CONTROLLO
SULL'ATTIVITA' DEGLI ENTI GESTORI
DI FORME OBBLIGATORIE DI PREVIDENZA E ASSISTENZA SOCIALE
Roma, 2 febbraio 2005 -

Premessa

Ringraziamo la Commissione per aver offerto ad ASSOIMMOBILIARE – Associazione dell'Industria Immobiliare Italiana - la possibilità di riferire nella massima sede istituzionale la posizione dell'industria dei servizi immobiliari sulle attività immobiliari degli enti previdenziali ed in particolare sulla gestione del patrimonio dell'INPDAP e su alcune tematiche relative alla SCIP.

Già nell'ottobre 2002 - allora con la denominazione Assogesti – abbiamo avuto modo di rappresentare a questa illustrissima Commissione talune problematiche relative alla gestione dei patrimoni immobiliari degli enti previdenziali.

ASSOIMMOBILIARE, Associazione dell'industria immobiliare italiana, aderente a Fita-Confindustria, è la nuova sigla assunta da Assogesti, Associazione che in passato raccoglieva al suo interno le più importanti imprese di gestione di patrimoni immobiliari alle quali si sono ora affiancate le imprese *leader* negli altri segmenti della filiera immobiliare.

La nostra nuova denominazione corrisponde all'ampliamento della rappresentanza a tutte le filiere di un comparto, quello delle "attività immobiliari", che, nel corso degli anni '90, ha evoluto profondamente la sua configurazione strutturale e che, come mostrano gli ultimi dati intercensuari,



~~è stato fra i più dinamici, avendo registrato, nelle oltre 150 mila imprese che vi afferiscono, un incremento occupazionale del 177%.~~

Proprio l'affermazione della centralità del ruolo dell'industria immobiliare, infatti, ha acuito il bisogno di una rappresentanza associativa che consenta al sistema imprenditoriale di partecipare attivamente alla costruzione di politiche capaci di valorizzarne l'operatività nel pubblico interesse e di avviare una seria consultazione con Autorità di regolamentazione e la Pubblica Amministrazione.

I temi sul tappeto sono numerosi e noti - molto spesso vengono da lontano - ed è per la storica carenza di una visione d'insieme che molti sono rimasti tali, come, a titolo d' eclatante esempio, quello della casa o della tutela e valorizzazione attiva del territorio e del paesaggio.

Per cercare di affrontare i numerosi aspetti di una vicenda complessa come quella che si dipana attorno alla questione immobiliare crediamo che lo spirito giusto sia quello di cercare di fare squadra a tutti i livelli, incluso nelle relazioni pubblico-privato, mettendo a disposizione, nelle diverse sedi, le migliori capacità imprenditoriali dell'industria immobiliare.

Le nostre imprese, infatti, hanno una quotidiana interlocuzione con il settore pubblico, in quanto gestiscono patrimoni di enti locali e dello Stato e svolgono servizi di varia natura, relativamente a dismissioni, cessioni, apporti di beni immobili.

Ultimamente, poi, sulla scorta di un ciclo espansivo ed anche grazie ad importanti innovazioni normative, come quelle dei fondi immobiliari e delle cartolarizzazioni, l'industria dei servizi immobiliari ha potuto elaborare importanti esperienze, fra cui quella relativa ai complessi momenti attuativi delle valorizzazioni e dismissioni immobiliari pubbliche, in particolare quelle degli enti previdenziali, che hanno contribuito alla sua crescita tecnologica ed organizzativa.

Il quadro normativo di riferimento, per quanto riguarda gli enti previdenziali pubblici, è stato concepito con il Dlgs n. 104 del 1996 che prefigurava una razionalizzazione complessiva delle gestioni immobiliari del patrimonio immobiliare distinguendo fra quello strumentale, per il quale era prevista una razionalizzazione, con accorpamento delle sedi, e quello a reddito, per il quale erano previsti, dopo una necessaria fase iniziale di ricognizione, appositi piani di valorizzazione tesi a definire le modalità specifiche per i diversi lotti individuati.

Rispetto a questa impostazione programmatica le esigenze di finanza pubblica hanno determinato il prevalere delle ragioni dell'emergenza, dettata dalle condizioni della finanza pubblica, con l'avvio

~~di programmi di vendita che hanno progressivamente riguardato sostanzialmente tutto il patrimonio immobiliare a reddito degli enti previdenziali pubblici.~~

Tali programmi hanno seguito diversi percorsi, sempre innovativi, se si pensa a quelli già attuati, come la costituzione del primo Fondo Immobiliare ad apporto con beni immobili dell'INPDAP, confluiti nel Fondo Immobiliare Alpha gestito da FIMIT SGR (e recentemente nel nuovo fondo Beta), o il Programma Straordinario di Cessione (PSC) - costituito dalla vendita all'asta organizzata dal Consorzio G6 di lotti di immobili in blocco, per un controvalore complessivo superiore a 3.000 miliardi di lire - sino alle operazioni di cartolarizzazione in corso con la società SCIP SrL, o alla costituzione di nuovi Fondi come il Fondo Immobiliare FIP attraverso la SGR Investire Immobiliare SpA o, ancora, il Fondo ad iniziativa di Patrimonio dello Stato SpA che dovrebbe costituire un Fondo Immobiliare ad apporto denominato Patrimonio Uno.

La maggior parte delle precedenti operazioni, come accennato, viene attuata con beni immobili a reddito degli enti previdenziali, mentre sono attualmente in discussione anche interventi basati sugli immobili strumentali degli stessi.

In tutti i casi si tratta di iniziative che non possono che essere attuate con il concorso operativo delle imprese da noi rappresentate, ma alla cui concezione, nonostante i ripetuti inviti in tal senso di ASSOIMMOBILIARE, l'industria immobiliare, attraverso la sua Associazione, non ha avuto il necessario coinvolgimento, mentre riteniamo che questo sarebbe di grande utilità proprio per quella conoscenza diretta delle problematiche di economia immobiliare che le imprese hanno acquisito sul campo e che potrebbero essere trasfuse nei progetti immobiliari che paiono, invece, essere dominati dalla visione prettamente finanziaria degli *arranger*, ovvero le banche consulenti per la strutturazione delle attività.

Inoltre, come Associazione dell'industria immobiliare, dobbiamo anche sottolineare l'importanza per lo sviluppo di una industria immobiliare competitiva di meccanismi di ampia e trasparente selezione delle imprese e di precisa verifica dei risultati forniti e come, invece, tali meccanismi siano spesso compressi da procedure dettate da varie emergenze non sempre giustificabili e che hanno in comune la caratteristica di basarsi su metodi di competizione nella selezione delle imprese coinvolte meno garantisti e trasparenti di quelli che è doveroso adottare nelle gare ad evidenza pubblica.

Ci riferiamo, a mero titolo d'esempio, alla recente iniziativa di sollecitazione di offerte per il "ruolo di valutatore" degli immobili nell'ambito della terza operazione di cartolarizzazione che dovrà

~~essere realizzata dalla SCIP3 e per la quale il consorzio delle banche arranger (Barclays Capital, Mediobanca ed UBS Investment Bank) ha inviato la proposta alle imprese richieste di formulare un preventivo dando poco più di due giorni di termine per una operazione di particolare complessità.~~
Si tratta di problematiche che non riguardano il solo aspetto dell'efficienza delle dismissioni in corso e della loro economicità, ma anche della struttura stessa dell'industria immobiliare, struttura che, sotto il profilo concorrenziale, la rilevante entità delle operazioni attuate dagli enti previdenziali può influenzare in modo determinante, come nel caso del fondo FIP che, da solo, con il suo valore di circa 4 miliardi di Euro, costituisce più del 50% dell'ammontare complessivo degli investimenti della nascente industria dei Fondi Immobiliari di diritto italiano che ad oggi si aggirano attorno ai 7 miliardi di Euro.

Ciò richiama l'attenzione su aspetti come la capacità di assorbimento dei mercati della finanza immobiliare o l'equilibrio concorrenziale stesso dell'industria dei fondi, aspetti che costituiscono alcuni dei temi classici della politica industriale e sui quali ASSOIMMOBILIARE ritiene di poter apportare un importante contributo, specie se coinvolta sin dalla fase della concezione degli interventi, magari secondo una sempre più necessaria impostazione programmatica dell'intero settore.

Fra le operazioni elencate, quanto a problematicità, spicca la situazione che si è venuta a determinare nell'ambito della gestione esterna del patrimonio immobiliare dell'INPDAP confluito nella cartolarizzazione SCIP2.

Nel corso degli ultimi mesi, infatti, si è andata rafforzando presso le sedi istituzionali e nell'opinione pubblica la convinzione, meglio sarebbe dire il pregiudizio, che l'affidamento a società specializzate del servizio integrato di gestione del patrimonio immobiliare dell'INPDAP si sia rivelato, a conti fatti, se non un fallimento almeno una profonda delusione.

Ma su quali basi è costruito il giudizio negativo che soprattutto i rappresentanti dell'Istituto in più sedi e in diversi momenti hanno espresso circa la gestione esterna del patrimonio immobiliare e davvero questa ha costituito per l'INPDAP più un problema che una soluzione?

Rispondere a domande come queste non è agevole, specie se ci si trova costretti a non poter entrare troppo nel merito delle diverse questioni sul tappeto e dunque a non avere piena conoscenza delle diverse responsabilità (reali o presunte) e dei risultati che la gestione ha conseguito.

~~Per tale ragione i rappresentanti delle Istituzioni così come gli osservatori più attenti e scrupolosi o coloro i quali hanno buona conoscenza dell'assetto organizzativo ed economico-finanziario dell'INPDAP e/o delle caratteristiche delle imprese dell'industria dei servizi immobiliari, ma non dei diversi risvolti contrattuali e operativi della gestione immobiliare, finiscono per restare prigionieri del pregiudizio e della valutazione "in generale" deludente. Tanto deludente da dar luogo ad una estesa e profonda richiesta di risarcimento da parte dell'INPDAP per presunti inadempimenti agli obblighi contrattuali.~~

Non è questa la sede per "smontare" pezzo a pezzo le ragioni addotte dall'Istituto ma sembra comunque opportuno, in via semplificata e parziale, analizzare alcuni dati e fenomeni "macroscopici" per verificare se le argomentazioni su cui si fonda tale pregiudizio siano fondate o meno.

1. Sui giudizi espressi da INPDAP

Nella puntata di domenica 21 aprile 2002 ore 23:00 della trasmissione Report su Rai 3 dedicata ad un ampio approfondimento sui problemi connessi alla gestione ed alla vendita del patrimonio immobiliare dell'INPDAP il giornalista cerca di raccogliere in modo articolato ed esaustivo il giudizio (da parte degli inquilini, delle società di gestione, delle istituzioni così come dell'INPDAP stesso) circa i risultati ottenuti con la esternalizzazione dei servizi di gestione immobiliare.

Inevitabilmente si trova costretto a "navigare" su temi diversi e ciascuno complesso: dagli acquisti di immobili da parte delle amministrazioni pubbliche alle dismissioni, dalla manutenzione ordinaria e straordinaria alle cartolarizzazioni, dai fondi immobiliari agli oneri accessori, dai problemi personali di alcuni inquilini agli interessi generali dei dipendenti iscritti e dei pensionati dell'Istituto.

Intervistando il Commissario straordinario dell'INPDAP pone, tra le altre, una domanda semplice e riceve una risposta lapidaria.

D – Ma queste società hanno funzionato o non hanno funzionato in questi anni passati? In una battuta.

ROCCO FAMILIARI - Commissario Straordinario Inpdap -

No, sicuramente no.

~~Il giudizio è chiaramente riferito ai contratti di gestione per il periodo 1996- 2002~~ ma nel corso del servizio si precisa che le società di gestione per il periodo successivo sono sostanzialmente le stesse. Resta un giudizio negativo, senza altra argomentazione, non su alcune società o su alcune porzioni del patrimonio ma, evidentemente, su un modello di regole che ha fatto sì che i gestori “non hanno funzionato”.

Che si trattasse di un problema di impostazione contrattuale è evidente ed infatti lo stesso Commissario straordinario Familiari, il 5 giugno 2002, in una audizione presso questa Commissione parlamentare di controllo sull'attività degli enti gestori di forme obbligatorie di previdenza e assistenza sociale dichiara:

Questo consiglio di amministrazione ha ereditato un rapporto contrattuale con le società mandatarie che era estremamente penalizzante per l'istituto. Ovviamente non spetta a me fare il processo postumo, ma di fatto chi ha inventato quel contratto ha messo in piedi un sistema per eliminare qualsiasi possibilità di intervento da parte dell'ente.

Le società mandatarie avevano una sorta di delega in bianco: gestivano i rapporti con gli affittuari, incassavano, decidevano cosa spendere e come spendere e - bontà loro! - qualche volta davano, se avanzava, qualche lira all'ente! Il risultato di tutto ciò è una perdita quantificabile ogni anno in centinaia di miliardi.

Dal primo maggio abbiamo un nuovo contratto che ribalta la situazione: non sono più le società mandatarie a gestire e ad incassare - bontà loro! -, ma sono costrette a versarci un ricavo certo; poi, se incassano, riprendono i soldi, se non incassano, peggio per loro!

Oggi abbiamo lo strumento di controllo: ciò vuol dire che dobbiamo controllare. Prima, infatti, l'ente non era in grado di esercitare un controllo; ora è in condizione, ma lo deve saper fare. Il direttore sa che su questo punto il consiglio è molto determinato a seguire questa partita, mese per mese: oggi stesso, infatti, al termine di questa audizione, egli ha convocato tutti i direttori di sede, ai quali sta facendo una sorta di «lavaggio del cervello» continuo, soprattutto su partite come questa.

I disservizi cui il presidente accennava sono stati evidenziati da una trasmissione televisiva che, per la verità, era un po' in ritardo, perché denunciava alcune situazioni che, peraltro, erano ormai superate.

~~Il Presidente della Commissione bicamerale aveva infatti sottolineato~~ in apertura che:

Ultimamente è nata una grande discussione in particolare sulle forme di gestione del patrimonio da parte di società preposte. Riceviamo notevoli sollecitazioni da parte dei cittadini riguardo i disservizi continui che queste società provocano agli assegnatari delle abitazioni. Riteniamo sia nostro dovere anche verificare come il servizio viene erogato al cittadino utente, in funzione di una maggiore qualità dello stesso.

La legge ha imposto l'assegnazione di tali proprietà alle società di gestione ma, anche se l'ente non è direttamente responsabile, se tali società offrono un servizio inefficiente (come abbiamo potuto verificare da una trasmissione televisiva) abbiamo il dovere di intervenire.

In conclusione un pregiudizio negativo che sembra radicarsi nelle Istituzioni e nella pubblica opinione pur se in assenza di oggettive motivazioni. Tuttavia questo potrebbe tutt'al più riferirsi ad un periodo pregresso e a difficoltà oramai superate. Il nuovo modello presuppone un diverso approccio: più rischi e più responsabilità per i gestori e più strumenti di controllo per l'INPDAP.

Secondo l'INPDAP anche il nuovo modello gestionale non sarebbe stato invece adeguato a limitare le difficoltà a casi isolati e marginali. Allo scadere dei nuovi contratti l'Istituto decide infatti di seguire vecchie strade e vecchie regole gestionali, di abbandonare la gestione integrata per ritornare all'approccio tradizionale fondato sulla frammentazione dei ruoli, delle responsabilità e delle attività operative.

Un primo e sostanziale elemento di valutazione diviene, per stessa ammissione dell'Istituto, la capacità di esercitare il controllo e di gestire nel tempo un processo di valutazione dell'azione delle Società di gestione.

2. Sul quadro informativo

Nella Relazione della Corte dei Conti sulla gestione INPDAP per l'anno finanziario 2002 si legge:

In ordine, poi, al monitoraggio delle attività gestionali del patrimonio immobiliare affidato alle nuove società di gestione è stato rappresentato che il sistema SISCO risulta allo stato attuale solo parzialmente operativo, poiché le società di gestione fanno registrare notevoli ritardi nella consegna dei dati e in quelli trasmessi sono spesso presenti errori formali e di contenuto. ...

In conclusione, si osserva che persiste carenza di dati ed elementi sufficienti per una aggiornata e corretta valutazione della complessiva gestione del patrimonio immobiliare affidato alle nuove

~~società di gestione. Carenza che ha motivato la scelta dell'amministrazione di non rinnovare i contratti di gestione scaduti il 30 aprile 2004. e di passare alla gestione diretta degli immobili residenziali, in relazione alla quale è stata costituita una apposita struttura centrale, assistita da uno staff esterno composto di professionalità di natura spiccatamente qualificata non reperibili all'interno.~~

Con deliberazione commissariale n 211 del 24 marzo 2004 è stato dato effettivo avvio alla gestione diretta del patrimonio immobiliare in dismissione, autorizzando l'acquisizione di risorse umane e logistiche necessarie all'operazione stessa.

È di tutta evidenza il fatto che propedeutica ad una efficiente ed efficace gestione patrimoniale, anche in tema di indirizzo e di controllo da parte del Committente, è la costruzione e la valorizzazione nel tempo di un quadro informativo coerente sulle condizioni locative (contrattuali, normative, amministrative e contabili) e tecnico-manutentive delle unità affidate in gestione.

Infatti, solo attraverso una compiuta conoscenza del patrimonio e dell'utenza è possibile procedere ad una puntuale verifica (a) della sussistenza, natura e legittimità dei titoli di occupazione delle singole unità immobiliari, (b) della corretta ricostruzione e quantificazione dei canoni di locazione e/o delle indennità di occupazione dovuti dall'utenza con riferimento alle normative succedutesi nel tempo ed ai protocolli di intesa con le associazioni sindacali, (c) della ripartizione degli oneri accessori e dei costi tutti delle utenze e di qualunque altra attività che necessiti di una base dati certa ed aggiornata.

A tale proposito, correttamente, il contratto prevede la responsabilità per le società di gestione di “*predisporre il Piano di censimento entro 90 giorni dalla stipula del contratto di appalto, nel rispetto delle Istruzioni tecnico-operative per la normalizzazione dei flussi informativi emanate dall'Istituto*” e che “*L'Istituto esamina il Piano di censimento proposto dall'affidataria, dispone eventuali varianti e modifiche entro trenta giorni dalla sua presentazione. L'affidataria riconsegna all'Istituto il Piano di censimento emendato entro 15 giorni dalla richiesta di varianti e l'Istituto lo approva nei successivi 15 giorni*”.

Il Piano di censimento, una volta tempestivamente attuato, avrebbe anche consentito di recuperare nella architettura e nei contenuti i molti difetti e lacune del sistema informativo consegnato dall'INPDAP alle Società di gestione in avvio delle attività contrattuali.

~~Viceversa, il mancato completamento dell'iter di autorizzazione delle attività di censimento da parte dell'Istituto, funzionalmente preordinate all'attivazione di servizi individuati come essenziali per il raggiungimento degli obiettivi gestionali posti alla base del modello adottato dall'INPDAP con la finalità di "ricostruire un aggiornato e documentato quadro conoscitivo del patrimonio immobiliare necessario per la formulazione ed attuazione di un'efficace politica patrimoniale dell'Istituto e per la conduzione di un'efficiente gestione", si è tradotto in una diminuzione di ricavi e in una perdita di utili (in quanto prestazione compensata a misura) per le Società di gestione, oltre a limitare gravemente la possibilità di incremento dei compensi gestionali derivanti da una corretta ed efficace esecuzione delle prestazioni contrattuali, la cui realizzazione veniva minata proprio dalla mancanza di quei presupposti conoscitivi strumentalmente collegati all'esecuzione dei servizi richiesti.~~

In definitiva, la responsabilità per la mancanza di dati, non altrimenti disponibili, nonché per la scarsa affidabilità di quelli esistenti è ascrivibile esclusivamente all'INPDAP; di conseguenza l'incompletezza del quadro conoscitivo indispensabile per una corretta gestione ha rappresentato un concreto impedimento alle attività dei Gestori.

Il tentativo dell'INPDAP di ribaltare sulle Società di gestione la responsabilità della propria incapacità di monitorare ed accompagnare, secondo quanto concordato contrattualmente, l'allineamento del quadro informativo l'INPDAP pone tale incapacità come motivazione prevalente nella scelta di non rinnovare i contratti di gestione in scadenza.

Ma quali pressioni subiva l'Istituto dal suo esterno per rimettere in discussione l'intero modello gestionale? Da più parti, tra le altre, si suggerisce l'ipotesi che i ritardi nel processo di dismissione siano tanto significativi da imporre un cambio nelle responsabilità gestionali.

3. Sulla cartolarizzazione

Come è noto il patrimonio immobiliare a reddito dell'INPDAP, al pari degli immobili degli altri Enti pubblici di previdenza e di assistenza, è stato oggetto di trasferimento ad una società finanziaria promossa dal ministero dell'economia e delle finanze (SCIP Società di Cartolarizzazione degli Immobili Pubblici) in parte nel 2001 (la cosiddetta prima operazione di cartolarizzazione: SCIP1) e in parte nel 2002 (la seconda operazione: SCIP2).

~~Si tratta di operazioni finanziarie complesse sia per la dimensione del valore degli immobili trasferiti (complessivamente circa 13 miliardi di Euro) sia per la particolarità dei flussi di cassa destinati a servire e ripagare le obbligazioni emesse dalla SCIP (i proventi delle vendite delle unità immobiliari) sia infine per l'impatto sociale di tale operazioni.~~

In ogni caso l'INPDAP sottoscriveva a fine 2002 con la SCIP2 un impegno (il *Business Plan* della seconda operazione) a realizzare, mediante la vendita delle sole unità residenziali ed entro il 31 marzo 2006, incassi per complessivi 2,4 miliardi di euro, con un ritmo mensile medio di oltre 90 milioni di euro, in sostanza aumentando di oltre il 50% la capacità dell'Istituto nel processo di dismissione (per l'operazione SCIP1, peraltro ancora non conclusa, il ritmo di vendite previste dal *Business Plan* per le unità residenziali equivaleva a circa 60 milioni di euro mese).

Sul giudizio circa la capacità dell'Istituto è sempre la Corte dei Conti ad esprimersi nella Relazione per l'anno 2002, laddove precisa che:

In ordine alla dismissione del patrimonio immobiliare, le operazioni di cartolarizzazione non procedono in maniera soddisfacente, poiché risentono da un lato della macchinosità delle procedure e degli adempimenti, non tutti dipendenti dall'azione dell'Ente, (come accertamenti catastali e documentazione varia, disponibilità dei notai) e dall'altro lato dalla modestia delle risorse lavorative applicate a tale settore, ancorché le stesse siano state integrate con 40 unità assunte con le forme di flessibilità consentite.

I risultati conseguiti sono inferiori alle percentuali di realizzazione programmata in "Business plan", la cui tempificazione appare piuttosto divaricata rispetto alle reali potenzialità attuali delle strutture a ciò deputate.

Un giudizio sull'andamento inferiore alle attese delle vendite delle unità immobiliari ad uso residenziale cartolarizzate con l'operazione SCIP 2 richiederebbe un'analisi puntuale e approfondita. E' tuttavia opinione largamente condivisa e facilmente dimostrabile che fra le cause di rallentamento del processo di vendita vi sia stata l'incertezza normativa posta alla base della determinazione dei prezzi delle unità offerte in opzione agli inquilini.

Appare poi indubbio, almeno per coloro i quali hanno seguito il lento procedere del cammino di SCIP 2 che nessuna responsabilità per il mancato conseguimento dei risultati attesi è ascrivibile alle Società di gestione. Viceversa, dalla analisi dei dati pubblicati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze emerge che l'Istituto (vedi tabella) ha realizzato incassi da vendite delle proprie unità residenziali per circa 470 milioni di euro corrispondenti al 35% degli incassi previsti dal *Business Plan*, ben al di sopra di quanto complessivamente realizzato dagli altri Enti.

Scip 2	maggio 2003 - giugno 2004		
	ricavi previsti	ricavi effettivi	ricavi effettivi/ ricavi previsti
RESIDENZIALE			
INPDAP	1.344.432	469.486	34,9%
Altri Enti	2.456.806	280.886	11,4%
Totale	3.801.238	750.372	19,7%

Fonte: elaborazioni Assoimmobiliare su dati MEF

In aggiunta si consideri poi che, a seguito del trasferimento degli immobili alla SCIP 2 (ed anzi, ancor prima che il trasferimento fosse formalizzato attraverso l'emanazione del decreto) l'Istituto disponeva il divieto di rinnovo e di stipula di nuovi contratti di locazione, cui conseguiva, per le società di gestione, anche un danno economico in termini di mancato ricavo di canoni da porre a base per il calcolo dei corrispettivi ad essa spettanti. La progressiva alienazione del patrimonio, che se pur annunciata non era prevista nell'entità e con le modalità con cui è stata effettuata, ha tra l'altro determinato una riduzione del fatturato a cui non ha corrisposto una proporzionale diminuzione dei costi diretti sostenuti dal gestore, intaccando notevolmente il margine di guadagno atteso.

Inoltre, le società di gestione si sono impegnate, in sede di sottoscrizione del contratto, ad osservare le istruzioni dell'Istituto in relazione al differente assetto proprietario dei beni ed al contenuto dei contratti stipulati o stipulandi tra l'INPDAP ed i soggetti di cui all'art. 2 D.L. 351/2001. L'appendice del contratto stesso espressamente prevede che le differenti modalità operative debbano essere accettate dal gestore "purché non alterino sostanzialmente l'assetto negoziale del contratto". La stessa appendice contempla, quale variazione delle modalità operative preventivamente accettata dall'affidataria, unicamente la contabilizzazione e rendicontazione separata per gli immobili oggetto di cartolarizzazione, dovendo, per tutte le altre eventuali variazioni, esserne verificata l'inidoneità ad alterare l'assetto pattiziamente stabilito dalle parti.

Pertanto, alla progressiva alienazione del patrimonio doveva seguire solo la rimodulazione dell'importo minimo di ricavo certo in funzione della diminuita consistenza del lotto.

~~Le onerose obbligazioni assunte dall'Istituto attraverso la sottoscrizione del contratto con la SCIP~~ per l'alienazione del patrimonio trasferito, hanno invece spinto l'INPDAP a subissare le Affidatarie di richieste di attività estremamente gravose, peraltro da espletare in tempi inaccettabilmente brevi e addirittura con la minaccia di applicazione di sanzioni, in tal modo ribaltando *sic et simpliciter* gli obblighi dell'Istituto sul Gestore.

La collaborazione che le società Affidatarie si erano impegnate a prestare in relazione alle operazioni di dismissione doveva essere inquadrata in un'ottica di adattamento delle prestazioni contrattualmente previste alle specifiche esigenze dettate dal processo di dismissione e dai tempi per il suo completamento, viceversa in molte delle comunicazioni delle Direzioni Compartimentali la richiesta di attività, molto spesso ben lontane da quelle in cui si sostanzia la gestione (ad es. disponibilità di un funzionario per tre giorni a settimana per accompagnare i potenziali acquirenti presso gli immobili in vendita), è degenerata in una strumentale distorsione delle norme pattizie.

In definitiva pur in un contesto normativo incerto ed in una dimensione vasta di problemi e difficoltà operative i Gestori hanno consentito all'INPDAP di ottenere risultati di gran lunga migliori degli altri enti pubblici di previdenza nel processo di dismissione (anche a costo di sopportare oneri aggiuntivi non contrattualmente condivisi).

Inoltre, ripetiamo, il vero parametro di giudizio resta "l'importo minimo di ricavo certo".

4. Sulla redditività del patrimonio immobiliare

Il contratto, infatti, prevede che *"l'Affidataria garantisce all'INPDAP un ricavo certo dalla gestione del lotto del patrimonio immobiliare ad essa affidato pari alla differenza tra il monte incassi e il corrispettivo forfettario alla medesima spettante a seguito dell'aggiudicazione dell'appalto"*, determina poi un importo per ciascuno degli esercizi interi di gestione (gennaio-dicembre) e definisce i criteri per la rimodulazione dell'importo a seguito delle dismissioni prescrivendo che *"l'importo...deve intendersi ridotto a partire dalla data di alienazione dell'immobile, di una somma pari ..."*

L'operato dei Gestori trova in tale prescrizione contrattuale una delle principali caratteristiche di innovazione introdotte dall'INPDAP nel nuovo contratto (sembra inutile ripetere le parole dei vertici dell'Istituto riportate più sopra) e una delle fonti di garanzia circa la redditività del patrimonio immobiliare, tanto che sempre la stessa Corte dei Conti scrive:

~~Non si può che condividere l'evidenziazione dei limiti segnalata dal C.I.V. in vari documenti elaborati in sede di attività di verifica, che vanno dalla mancanza di controlli tesi alla salvaguardia del "ricavo minimo certo" che le società di gestione sono tenute ad assicurare per contratto.~~

E conclude:

la gestione degli immobili affidata alle società mandatarie ha costituito un punto di criticità irreversibile per la insignificante redditività prodotta... ..

Da tali affermazioni il buon senso lascerebbe dedurre che il rapporto tra ricavo minimo certo e ricavo effettivo per l'INPDAP sia largamente inferiore alle attese.

Val la pena di ricordare che il ricavo minimo garantito è contrattualmente previsto e rappresenta l'obiettivo che l'Istituto si è dato, per ciascun lotto, sulla base di una serie di considerazioni tra le quali la valutazione del dimensionamento dei canoni (peraltro contrattualmente definiti con i conduttori in periodi pregressi all'inizio della gestione) e dei livelli fisiologici di morosità.

Se la redditività viceversa, è tale da risultare insignificante ciò parrebbe voler dire che è largamente inferiore alle attese.

In realtà, sempre la Corte dei Conti, riprendendo i dati forniti dall'INPDAP, indica come a fronte di un ricavo minimo certo di 90,5 milioni di euro attesi al 30 giugno 2003 l'azione dei Gestori ha portato ad un ricavo effettivo di 118,00 milioni di euro (come a dire che il risultato ottenuto è stato, complessivamente, pari al 130 % dell'obiettivo).

Se, invece, si analizzano, come ora è possibile fare, i dati (elaborati da Assoimmobiliare nella tabella successiva) per l'intero periodo di gestione (maggio 2002 – aprile 2004) relativamente a tutti i lotti nel loro complesso affidati alle società aggiudicatarie, si ricava il dato del superamento addirittura del 53% dell'obiettivo contrattuale.

	Unità in gestione al 1° maggio 2002	Unità in gestione al 30 aprile 2004	N contratti gestiti al 1° 05.02 *	N contratti gestiti al 30.4.04*	Ricavo minimo garantito (da contratto)	Ricavo minimo garantito (rimodulato nel periodo di osservazione)	Ricavo effettivo
TOTALE	53.435	38.531	31.238	20.094	167.858.295,74	123.580.307,67	189.109.988,85

*dati indicativi

~~Nulla dunque sembra potersi addebitare alle Società di gestione in tema di redditività del patrimonio~~ che, viceversa, hanno contribuito ad incrementare in misura davvero significativa.

Altro elemento di criticità più volte richiamato è l'elevato costo delle attività di manutenzione sopportato dall'INPDAP. Ma, di nuovo, anche questa non sembra una ipotesi fondata.

5. Sugli oneri per la manutenzione

Nelle conclusioni alla Relazione del 2002 la Corte dei Conti scrive:

Si è assistito ad una massa di interventi manutentivi, decisi ed eseguiti dalle stesse società affidatarie, sui quali è mancata seria vigilanza, con relativi volumi di spesa molto elevati.

In linea generale il contratto tra INPDAP e Società di gestione distingue i diversi interventi manutentivi in tre categorie:

- a. interventi di manutenzione ordinaria o correttiva, per la realizzazione dei quali la responsabilità e l'onere economico ricadono sulle Società di gestione. Queste ultime inoltre hanno garantito all'Istituto una spesa complessiva, il cui importo è stabilito nei relativi contratti, per manutenzione ordinaria che se non raggiunta avrebbe dato luogo ad un rimborso all'INPDAP, viceversa se superate sarebbe rimasto onere del Gestore.
- b. interventi di manutenzione straordinaria e indifferibile, da realizzarsi solo a seguito della autorizzazione dell'INPDAP dei relativi piani e programmi di intervento predisposti dai Gestori. L'esecuzione degli interventi autorizzati, è contrattualmente previsto, sarà affidata ai gestori se non superiore a una determinata soglia o, viceversa, resterà nella sfera dell'Istituto se superiore.
- c. interventi di manutenzione straordinaria e programmata, la cui responsabilità di esecuzione resta comunque nelle mani dell'INPDAP, anche se ai gestori compete comunque la predisposizione dei relativi piani e programmi di intervento.

Tale articolazione risponde ad una duplice esigenza: da un lato di far ricadere sui gestori responsabilità ed onere economico della manutenzione di natura ordinaria (tutelando al contempo l'Istituto in caso di mancato intervento) e, dall'altro, di limitare in una fase di privatizzazione del patrimonio gli interventi manutentivi di natura straordinaria a quelli realmente necessari e/o indifferibili.

~~Per esprimere un giudizio sul tema “manutenzione” oltre a tener conto della generalizzata carenza~~ manutentiva degli immobili INPDAP occorre pertanto verificare se i Gestori hanno presentato nei tempi contrattualmente previsti i diversi piani e programmi di manutenzione, se l'INPDAP li ha analizzati e approvati o emendati tempestivamente, se gli importi complessivi per gli oneri di manutenzione correttiva sono stati raggiunti o meno.

A questo proposito si può dire che i gestori hanno raggiunto e oltrepassato la soglia prevista per la manutenzione correttiva, con conseguente accollo degli importi spesi oltre il minimo garantito richiesto da contratto, e rispettato i tempi di elaborazione e presentazione dei piani per la manutenzione straordinaria.

Non altrettanto può dirsi dell'azione dell'INPDAP che non ha rispettato i vincoli contrattuali per la approvazione dei programmi di manutenzione straordinaria (o approvandoli con ritardi significativi o non approvandoli affatto) con ciò recando un doppio danno ai gestori, i quali vedevano aumentare gli oneri per la manutenzione correttiva e non determinarsi le condizioni per eseguire direttamente parte degli interventi di manutenzione straordinaria, oltre alla non trascurabile ricaduta in termini di insoddisfazione degli inquilini rispetto ai mancati interventi, in particolare in prossimità delle alienazioni.

Sulla scarsa incisività dell'azione dell'INPDAP in tema di ottimizzazione delle attività manutentive si esprime anche la citata Relazione della Corte dei Conti per l'anno 2002 nella quale si legge:

nel corso dell'anno 2003 è stato definito anche il Programma triennale 2004/2006 e l'elenco annuale dei lavori per l'anno 2004. I lavori oggetto della programmazione riguardano gli immobili strumentali, gli immobili locati alle pubbliche amministrazioni, gli immobili da attribuire al fondo Beta e alla società patrimonio dello Stato s.p.a. limitatamente agli interventi superiori a € 100.000,00.

Appare evidente l'assenza dei programmi per il patrimonio a reddito.

Fermo restando che il giudizio sulla “dimensione” delle spese andrebbe meglio precisato, resta indubbio il fatto che gli oneri economici ricadevano in capo alle società affidatarie e che l'INPDAP non sapeva esprimere adeguata capacità di programmazione.

Nulla dunque sulla manutenzione, mentre un altro tema significativo è il progressivo accumularsi di morosità per mancato versamento dei canoni di locazione.

6. ~~Sul recupero delle morosità~~

Il tema del mancato pagamento da parte dei conduttori di parte o di tutto quanto dovuto per canoni e/o per oneri accessori è tra i più articolati e complessi della gestione immobiliare, specie laddove si tenga anche conto che l'intero patrimonio a reddito dell'INPDAP è stato oggetto di cartolarizzazione (e pertanto la sua dismissione vincolata in larga misura alla chiusura delle partite contabili per l'esercizio del diritto di opzione da parte dei conduttori).

Basti, ad esempio, il dover distinguere tra morosità apparente e morosità reale (in generale vi sono morosità sulle quali è già attivo un contenzioso precedentemente all'affidamento e pertanto in mancanza di una esatta conoscenza delle esatte posizioni parte di questa potrebbe essere fittizia, ma vi è anche il caso di un inquilino che ha pagato con bollettini non premarcati ed il cui versamento non è stato correttamente registrato e comunicato alle società di gestione, piuttosto che il caso di inquilini che da tempo hanno liberato l'unità immobiliare locata e di cui la società di gestione non è a conoscenza e che, pertanto, continua ad emettere bollettini di pagamento e a registrare nuove, apparenti morosità).

Oppure il valutare l'incidenza delle morosità attribuibili a Pubbliche Amministrazioni per le quali le azioni di recupero sono certo diverse e diversamente motivabili. Incidenza che allo stato non è possibile conoscere ma che la Corte dei Conti nella sua Relazione sull'esercizio 2001 richiama in misura specifica laddove scrive:

risulta essere per il solo 2001 di circa il 44% rispetto al totale della morosità dello stesso esercizio. Quest'ultima morosità appare di eccezionale ampiezza e del tutto ingiustificata, attesa la natura pubblicistica dei soggetti locatari, (amministrazioni dello Stato, enti locali, enti pubblici ecc.) finalizzati al perseguimento di interessi di pubblica rilevanza al pari dell'ente previdenziale locatore.

Non sembra questa l'occasione per entrare nel merito delle diverse questioni, anche perché i conti si potranno fare solo quando sarà completato il quadro informativo circa la reale entità del fenomeno, le sue cause e le azioni messe in atto per mantenerlo entro limiti fisiologici.

Sembra utile in ogni caso ricordare che nella Relazione della stessa Corte dei Conti per l'anno 2002 si legge:

~~Per quanto riguarda, infine, il contenzioso in materia di patrimonio immobiliare risultano essere stati registrati risultati positivi in ordine sia ad impugnative promosse dai conduttori degli immobili di pregio, sia a giudizi mirati a recuperare morosità locative di rilievo.~~

E sottolineare, infine, ancora una volta, come le menzionate difficoltà di trasferimento dei dati e la loro diffusa inaffidabilità (si pensi in particolare alla mancata informativa sui contenziosi in essere attivati direttamente dall'Istituto), unite alle ritardate autorizzazioni a compiere e completare un'azione esaustiva di censimento delle diverse posizioni locative, hanno di fatto impedito l'attivazione immediata di azioni di sollecito per il recupero della morosità corrente e pregressa e per alcune posizioni addirittura l'impossibilità di avviare alcuna azione per inconoscibilità del debitore e/o di meccanismi di formazione della morosità, con conseguente riduzione degli utili attesi dalla società di gestione.

7. In sintesi

Il cambiamento dello scopo alla base del contratto fra INPDAP e Società immobiliari, dall'obiettivo della gestione e valorizzazione nel tempo a quello della vendita, nell'ambito del programma di cartolarizzazione, è quindi la causa principale delle relazioni difficoltose fra l'Ente e le primarie Società immobiliari italiane.

Posto che sarebbe stata auspicabile, come le Società avevano suggerito, una rimodulazione del contratto, per renderlo corrispondente al mutato scenario (e se una colpa può essere addebitata alle imprese è quella di non essersi opposte alla pressione della committenza a non rivedere i termini contrattuali), le imprese stesse, con fattivo spirito di servizio, hanno comunque operato al meglio nella linea contrattuale precedente, pur in assenza della pur prevista operazione censuaria che l'Ente ha ritenuto di non dover più fare svolgere, non ritenendola necessaria - diversamente da come sostenuto dalle imprese - nella prospettiva della completa alienazione del patrimonio a reddito ceduto a SCIP2, ma senza tener conto che il censimento sarebbe stato indispensabile per il sistematico recupero delle morosità prima delle vendite (si noti al riguardo che comunque la morosità viene recuperata al momento della vendita, essendo il suo permanere causa ostativa alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà).

Solo dopo oltre due anni dall'inizio della gestione esterna l'Ente - che peraltro veniva costantemente e regolarmente informato, attraverso la prevista reportistica, del procedere delle attività svolte dalle società di gestione - si "accorge" di una serie di problemi, talmente gravi - a

~~suo opinabile avviso — da comportare una cessazione indiscriminata del rapporto contrattuale con le~~ imprese che si accompagna a richieste di danni e sanzioni varie per, complessivamente, oltre 100 milioni di Euro, ovvero una misura talmente elevata, in rapporto al valore delle commesse ed alla natura del servizio, da apparire evidentemente assurda.

Non solo l'entità delle penali, ma anche le contestazioni (morosità, rinnovi contrattuali, manutenzioni, ecc.), come abbiamo argomentato precedentemente, non trovano, nella generalità, adeguato riscontro nei fatti.

Questi, infatti, smentiscono ampiamente le censure dell'INPDAP alle imprese, dato che l'obiettivo contrattuale di redditività è stato superato nella rilevante misura del 53% e addirittura non sussiste la problematica stessa della costosità delle manutenzioni dato che, se ordinarie, sono poste contrattualmente a carico delle imprese e, se straordinarie, dovevano essere preventivamente autorizzate dall'ente.

Il problema è che, così come l'ente non è stato in grado, prima, di monitorare l'attività delle imprese, ora non è in grado di affrontare dettagliatamente nel merito l'analisi delle singole prestazioni svolte a suo favore, così che la vertenza non pare avviata a sbloccarsi, nonostante la disponibilità delle singole società di gestione ad esaminare con il personale dell'ente le puntuali contestazioni.

La stessa Corte dei Conti, individua il problema di fondo là dove, a pagina 219 della Sua relazione del 12.7.04, sottolinea *“l'incapacità dell'Ente di monitorare le stesse attività, gestorie e di controllare i flussi finanziari con attendibile possibilità di riscontro”*, problematiche queste che, ovviamente, non possono trovare soluzione riportando all'interno dell'INPDAP la gestione e, quindi, ripristinando le stesse condizioni di inefficienza da cui si era partiti.

Oggi, quindi, il modello di privatizzazione delle gestioni immobiliari, basato sull'esternalizzazione dei servizi, in vista di ridurre i costi, aumentandone di contro l'efficienza e la qualità, come numerose esperienze positive di diversi soggetti pubblici, come i Comuni, e privati, come le grandi imprese a rete, dimostrano essere la strada maestra, è stato abbandonato, riconducendo la gestione immobiliare dell'INPDAP in quel tradizionale alveo pubblico che tanto era stato, giustamente, censurato in passato dalla medesima Corte dei Conti.

Un indicatore di questa tendenza è costituito, a tal proposito, dalla sollecitazione di offerte posta in essere dal MEF, sulla base di un Decreto del 26 marzo 2004, nell'agosto 2004 - ovvero pochi giorni

~~dopo la cessazione delle attività di servizio svolte a favore dell'INPDAP dalle imprese private - per il conferimento di appalti di servizi vari, relativi alla gestione e vendita di immobili pubblici trasferiti alla SCIP con D.M. 21.11.2002.~~

Il MEF, infatti, per surrogare l'attività delle società di gestione, dei cui servizi l'ente aveva ritenuto di privarsi, aveva richiesto ad alcune imprese, per lo più a partecipazione pubblica, la presentazione di offerte per i servizi di gestione già svolti dai privati (rientranti nell'ambito di applicazione del d.lgs. 157/95), ponendo in essere una trattativa privata lesiva delle aspettative dell'industria immobiliare in quanto escludente aprioristicamente la partecipazione alla selezione dei principali operatori privati professionalmente impegnati nel settore, come sarebbe dovuto invece avvenire nell'ambito di una politica industriale volta a sviluppare l'efficienza delle Imprese, strada maestra per garantire un servizio di gestione qualità.

L'industria immobiliare italiana attraverso ASSOIMMOBILIARE esprime perciò la sua forte preoccupazione per una possibile deriva pubblicistica che potrebbe svilupparsi sulla base di affrettate generalizzazioni conclusive circa la possibilità stessa che la strada per recuperare efficienza alla "mano morta" immobiliare pubblica non sia il mercato ma la superata formula della gestione diretta.

Perché questo non accada è però necessario che si apra un confronto chiaro fra le parti - pubblica e privata - teso a costruire le condizioni affinché i patrimoni possano, con crescente economicità, essere gestiti, condizioni che devono poggiarsi sui requisiti fondamentali di una committenza pubblica forte e consapevole e su una industria immobiliare sottoposta all'incentivo di sane regole competitive.

Il protrarsi di questa situazione di contenzioso che, lo ribadiamo, coinvolge la maggior parte dell'industria italiana dei servizi di gestione, è potenzialmente fortemente pregiudizievole per un settore a elevata produttività che da anni ha intrapreso la strada di una forte modernizzazione sia di tipo organizzativo sia tecnologico.

Non vi sono motivazioni sufficienti perché le imprese vengano tenute in ostaggio per un tempo indefinito attraverso l'oneroso rinnovo delle fidejussioni a garanzia delle somme incassate dagli inquilini, ma già riversate nelle casse dell'ente e dell'ipotesi che le manutenzioni non sarebbero state svolte secondo quanto previsto. Il tutto sotto la spada di Damocle che tali fidejussioni vengano escuse.

Né vi sono motivazioni sufficienti per non liquidare le fatture per i lavori svolti per conto dell'ente e da questi autorizzati, con conseguente mancato pagamento alla miriade di piccole imprese impiegate nell'esecuzione sul territorio dei diversi lavori – con i problemi che è facile immaginare – o per trattenere a tempo indeterminato la garanzia del 20% dei corrispettivi di gestione spettanti per il lavoro già svolto.

La decisione dell'INPDAP di non avvalersi più dell'attività professionale delle Società di gestione, in piena cartolarizzazione degli immobili confluiti in SCIP2, appare tanto più improvvida se si pensa che, pur nel deludente andamento delle vendite, il dato di *performance* dell'INPDAP, se confrontato a quello degli altri enti impegnati nelle dismissioni è nettamente superiore. Infatti, mentre l'INPDAP, nel periodo maggio 2003 – giugno 2004, registra il triplo dei ricavi effettivi rispetto a quelli previsti, in confronto al risultato degli altri enti.

In conclusione,

ASSOIMMOBILIARE, alla luce delle considerazioni precedentemente sviluppate, ritiene perciò necessario un autorevole intervento di questa Commissione per cercare risolvere la situazione di stallo che si è venuta a determinare con l'INPDAP, situazione che rischia altrimenti di causare ulteriori gravissimi danni di immagine ed economica all'industria immobiliare italiana.

ASSOIMMOBILIARE, inoltre, conferma la propria disponibilità a cooperare fattivamente nelle diverse sedi istituzionali nella concezione delle linee guida delle politiche di valorizzazione e gestione immobiliare degli enti previdenziali, pubblici e privati, mettendo per ciò a disposizione nell'ambito di un corretto e trasparente rapporto pubblico/privato il *know how* delle sue imprese.