

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

RESOCONTO STENOGRAFICO

INDAGINE CONOSCITIVA

8.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 23 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**

8.

SEDUTA DI MERCOLEDÌ 23 FEBBRAIO 2005

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE **FRANCESCO MARIA AMORUSO**

INDICE

	PAG.		PAG.
Sulla pubblicità dei lavori:		Barbieri Emerenzio (UDC)	8, 11
Amoruso Francesco Maria, <i>Presidente</i>	3	Lo Presti Antonino (AN)	7, 9
INDAGINE CONOSCITIVA SULLA VALENZA, GESTIONE E DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI PREVIDENZIALI PUBBLICI E PRIVATI		Marchione Luigi, <i>Direttore generale dell'INPDAP</i>	14, 16
Audizione del presidente, ingegner Marco Staderini, e del direttore generale, dottor Luigi Marchione, dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP):		Pizzinato Antonio (DS-U)	8, 11, 12, 13
Amoruso Francesco Maria, <i>Presidente</i> ...	3, 6, 7 10, 11, 15	Staderini Marco, <i>Presidente dell'INPDAP</i>	3, 6 10, 11, 13
		Treu Tiziano (MARGH-U)	9, 12
		ALLEGATO:	
		Documentazione consegnata dal presidente dell'INPDAP	17

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE
FRANCESCO MARIA AMORUSO

La seduta comincia alle 8,45.

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

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Propongo, se non vi sono obiezioni, che la pubblicità dei lavori della seduta odierna sia assicurata anche attraverso impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito).

Audizione del presidente, ingegner Marco Staderini, e del direttore generale, dottor Luigi Marchione, dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP).

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 presidente, ingegner Marco Staderini, e del direttore generale, dottor Luigi Marchione, dell'Istituto nazionale di previdenza per i dipendenti dell'amministrazione pubblica (INPDAP).

Come ricorderete, nelle sedute di mercoledì 2 febbraio e di mercoledì 16 febbraio ha avuto luogo l'audizione del professor Gualtiero Tamburini, presidente dell'Associazione dell'industria immobiliare (Assoimmobiliare), accompagnato dall'avvocato Delli Santi, sul problema de-

gli immobili in generale e della gestione immobiliare dell'INPDAP in particolare. Per garantire il massimo della trasparenza ed acquisire tutte le informazioni necessarie a valutare la vicenda in corso, abbiamo pertanto ritenuto opportuno ascoltare anche il presidente e il direttore generale di questo istituto.

Avverto, infine, che il presidente Staderini ha depositato presso gli uffici di questa Commissione una documentazione della quale dispongo la pubblicazione in allegato al resoconto stenografico della seduta odierna.

Do quindi la parola al presidente dell'INPDAP per il suo intervento.

MARCO STADERINI, *Presidente dell'INPDAP*. Signor presidente, ringrazio la Commissione di questo invito che ci consente di illustrare la nostra posizione. Come il presidente ha anticipato, abbiamo predisposto una relazione — piuttosto esaustiva, ancorché sintetica — sui problemi riscontrati in riferimento alla gestione del patrimonio immobiliare fino al 2002 e alla convenzione 2002-2004, di cui si è discusso con Assoimmobiliare nel corso della relativa audizione.

La prima parte del documento consiste nella ricognizione delle disposizioni legislative che hanno condotto alla scelta di affidare ad un soggetto esterno la gestione del patrimonio immobiliare, e nell'illustrazione delle criticità evidenziate rispetto alla convenzione 1996-2002 (più esattamente, la convenzione stipulata dall'istituto nel 1996 e prorogata a più riprese fino al 2002). Di tali aspetti avevamo già parlato nell'aprile dello scorso anno, rappresentando alla Commissione l'intento dell'istituto di non prorogare ulteriormente questo tipo di contratti a fronte delle gravi carenze riscontrate e ora sin-

teticamente riportate nella nostra relazione.

Non mi soffermo sui risultati della gestione precedente all'ultima convenzione; ho soltanto il dovere di rappresentarvi che nelle giornate scorse (venerdì, lunedì e ieri) la Guardia di finanza ha effettuato perquisizioni domiciliari negli uffici; tali perquisizioni hanno interessato anche alcuni importanti funzionari dell'istituto e tutte le società di gestione. Nei decreti di perquisizione è configurata infatti una truffa ai danni dell'INPDAP per la continua alterazione dei dati contabili ed economici rappresentati all'istituto fino all'aprile 2002, con importi rendicontati di gran lunga inferiori al saldo in realtà spettante all'istituto stesso.

Come sapete, la convenzione prevedeva che la gestione contabile fosse affidata alla società di gestione, responsabile della documentazione delle entrate (riscossione affitti) e delle uscite (spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e per i propri servizi) e tenuta a rendicontare il saldo all'istituto. Sembra però che il saldo rendicontato fosse molto inferiore a quello effettivamente nella disponibilità dei conti. Ciò che è più grave è che il saldo diverso e di gran lunga inferiore a quello risultante dalla documentazione bancaria non consegnata all'istituto e analizzata invece dalla procura della Repubblica, è stato rappresentato da tutte le società di gestione e per tutti gli anni di riferimento.

Questo è il problema che ci siamo trovati ad affrontare quando — in regime commissariale — abbiamo riscontrato tutta una serie di disfunzioni riguardanti l'attività di gestione. Abbiamo affrontato il problema non interrompendo il contratto ma semplicemente formalizzando alla chiusura della gestione, senza rinnovarlo, un accordo che prevedesse la restituzione dei dati e della documentazione nonché la riappropriazione in capo all'istituto della gestione diretta del patrimonio immobiliare. Questo accordo è stato siglato con le diverse società nel periodo da febbraio a maggio. L'accordo con l'ultima società — la Romeo — sottoscritto in maggio prevedeva che il patrimonio ritornasse nella dispo-

nibilità fisica dell'istituto a partire dal 31 maggio, che per il periodo giugno-luglio la manutenzione fosse già affidata all'istituto, e la gestione, sia dei rapporti con gli inquilini, sia degli archivi cartacei, rimanesse a carico delle società a titolo gratuito e non oneroso per l'istituto, in modo da consentire un più semplice subentro amministrativo da parte dell'istituto stesso. Entro il periodo, avrebbero dovuto essere consegnati definitivamente sia la banca dati sia la documentazione sui flussi finanziari. Il 31 luglio avrebbe dovuto essere sottoscritto un verbale di chiusura del rapporto, nel quale l'istituto avrebbe dovuto rappresentare le criticità emerse e i gestori, in quella sede, avrebbero dovuto presentare le controdeduzioni.

In realtà, il passaggio delle consegne è avvenuto con maggiore lentezza rispetto ai tempi previsti, tanto che, alla fine di luglio, l'istituto è stato costretto ad effettuare una contestazione incompleta e non esaustiva e non è stato possibile nemmeno definire una corretta quantificazione. È stata effettuata una prima elencazione delle criticità emerse nella rendicontazione in relazione alla quale le società si sono riservate di formulare controdeduzioni, nei mesi successivi.

Quanto alle risposte dell'istituto alle principali affermazioni rese dall'Assoimmobiliare, innanzitutto vorrei rappresentare la situazione attuale, per riservare i commenti in sede di conclusioni.

Tra i motivi principali della insoddisfazione dell'INPDAP riguardo al rapporto con le società di gestione, innanzitutto rileva il problema della banca dati. Si tratta di uno strumento per la gestione che tali società avrebbero dovuto mettere a disposizione dell'istituto mese per mese, durante il periodo della convenzione. Questo non è stato possibile perché — si è sostenuto — i sistemi di comunicazione delle società di gestione e dell'istituto non dialogavano correttamente a causa della incapacità, da parte dell'INPDAP, di leggere la banca dati e, quindi, i continui ricicli della fornitura magnetica dei dati non potevano essere letti dall'istituto. Di fatto, questa banca dati non è mai stata

disponibile. Alla chiusura dei rapporti con le società di gestione ho voluto coinvolgere un soggetto terzo, cioè l'Agenzia delle entrate e, per essa, lo strumento informatico della Sogei, per poter riacquisire la banca dati, ritenendo che, se l'INPDAP non è in grado di leggere una banca dati, sicuramente lo sarà l'Agenzia delle entrate, tramite la Sogei, ove tale banca dati sia in ordine. La realtà emersa è che sono stati necessari sette mesi di tempo, dalla fine del rapporto, soltanto per rendere leggibile questa banca dati e nulla è stato ancora effettuato per quanto riguarda i contenuti. Abbiamo ricevuto il benestare dell'Agenzia delle entrate il 15 febbraio scorso riguardo a 5 lotti e, per gli altri 5, si rilevano ancora continui errori da parte delle società di gestione. Dinanzi alla affermazione dell'Assoimmobiliare, secondo cui l'istituto non è stato in grado di controllare per sua incapacità, è evidente, dunque, che, se ci saranno passaggi successivi in sede giudiziale, potrà essere agevolmente dimostrato il contrario e, cioè, che nonostante il supporto tecnico di un organismo terzo, quale l'Agenzia delle entrate, che si è avvalsa dello strumento informatico della Sogei, dopo sette mesi ancora, di fatto, non si è riusciti ad ottenere le informazioni relative al patrimonio immobiliare da parte delle società di gestione.

Un altro profilo attiene ai flussi finanziari. A questo proposito, la situazione è particolarmente grave perché le società di gestione avrebbero dovuto gestire il flusso finanziario utilizzando un solo conto corrente. È evidente la logica che spingeva in questa direzione: il conto corrente avrebbe dovuto essere documentato e rendicontato attraverso la consegna degli estratti conto bancari, al fine di consentire all'istituto di svolgere tutti i controlli necessari sul management di denaro pubblico. La realtà era diversa. L'istituto più volte ha chiesto alle società di gestione, negli ultimi mesi, di essere messo a conoscenza anche degli altri conti che si sapeva essere stati aperti per la gestione dei flussi finanziari. Di questi altri conti le società di gestione hanno sempre negato l'esistenza e non hanno mai fornito documentazione. Tale

aspetto è stato evidenziato negli accordi di fine periodo e abbiamo chiesto alle società di gestione un prospetto di raccordo che, finalmente, consentisse di capire come sia avvenuta la gestione di incassi e uscite utilizzando più conti correnti in luogo dell'unico conto contrattualmente previsto. Questi prospetti di raccordo, sui quali ci sono errori che l'INPDAP sta controllando in sede tecnica, sono stati forniti il 21 dicembre 2004 per quattro lotti, il 21 gennaio 2005 per un lotto, il 7 febbraio 2005 per altri due lotti e, tuttora, una società ancora non ha consegnato la documentazione relativa al lotto 2. La Romeo, invece, non ha consegnato alcunché, avendo deciso di avviare subito un contenzioso giudiziario, incardinando quattro giudizi civili nei quali l'istituto si è costituito svolgendo una serie di domande riconvenzionali corredate da puntuale documentazione. Questo *iter*, quindi, ormai è affidato alla giustizia ordinaria mentre con gli altri soggetti si sta proseguendo attraverso una analisi congiunta dei prospettati inadempimenti contrattuali. Tuttavia, dalle date che ho richiamato è evidente che ancora non abbiamo avuto la possibilità di effettuare i necessari controlli.

Gli ulteriori adempimenti gestionali riguardano la manutenzione del patrimonio, sulla quale sono emerse incongruenze, segnalate dai vari compartimenti nella relazione di luglio. Le società di gestione hanno preparato le loro controdeduzioni, che da poco tempo si stanno valutando in sede tecnica. Dai riscontri emergeranno le eventuali responsabilità per alcune inadempienze. Bisogna evidenziare che il comportamento è stato abbastanza omogeneo e ha riguardato quasi tutti i lotti.

Un'altra questione particolare sollevata dall'Assoimmobiliare — riguardo alla quale la risposta dell'istituto è contenuta nella relazione che abbiamo consegnato a questa Commissione — è relativa al censimento, più volte considerato, con grande enfasi, come una delle cause che hanno condotto ad una serie di disservizi. In realtà, già nelle premesse del contratto si dava atto di una situazione che si stava

modificando perché il contratto era stato stipulato nei mesi in cui il Governo stava elaborando il processo di totale dismissione del patrimonio immobiliare della SCIP 2. L'affidamento del censimento era previsto come eventuale, tant'è vero che il compenso era stato definito a parte. La eventualità di un piano di dismissione completo ha determinato la impossibilità di procedere al censimento di un patrimonio che, nell'arco di pochi mesi, sarebbe stato completamente alienato. Sicuramente, la mancata effettuazione di questa attività non ha alterato l'economia dell'operazione né il significato di quello che si stava facendo. Bisogna tenere conto anche del fatto che le società di gestione, praticamente tutte, sono subentrate a se stesse. Tranne qualche lieve cambiamento, nella maggior parte dei casi si sono trovate a gestire un patrimonio immobiliare che loro stesse avevano gestito nei 6 anni precedenti. Quindi, la fase di censimento ha una valenza sicuramente marginale, che al limite può riguardare i rapporti tra le società. Nel 1996-2002 le società di gestione avevano amministrato questo stesso patrimonio e poi nel 2002 si è detto che senza il censimento non si poteva andare avanti.

PRESIDENTE. Per quanto riguarda l'attività di censimento dei dati e dell'utenza, il contratto prevedeva che dovesse essere svolta dall'ente o dalle società? Le società dicono che doveva farlo l'ente.

MARCO STADERINI, Presidente dell'INPDAP. No, l'istituto doveva affidare alle società l'attività di censimento a titolo oneroso; non avendolo fatto, si dice che non si conosceva nemmeno il patrimonio che si stava governando.

PRESIDENTE. Invece, è stato sostenuto che l'istituto doveva provvedere al censimento.

MARCO STADERINI, Presidente dell'INPDAP. No, l'eventuale censimento era affidato alle società ed era previsto un

compenso per questo tipo di attività ma, senza l'autorizzazione dell'istituto, non si poteva fare.

L'altro punto riguarda i rinnovi contrattuali e il recupero delle morosità. Dalla documentazione che l'istituto ha avuto, emerge con chiarezza che negli anni passati questa attività non era stata proprio svolta e che è stata avviata solo negli ultimi mesi, quando era chiaro che l'istituto voleva riprendere in mano la gestione del patrimonio. Tutto ciò emerge chiaramente con diversità di comportamenti tra una società e l'altra, e per ciascuna viene rappresentata la propria situazione.

Nel punto 12 del nostro documento si rappresentano le considerazioni sulle principali affermazioni dell'Assoimmobiliare. Intanto l'istituto sta collaborando con le società di gestione per completare le verifiche dei flussi finanziari e delle banche dati; quindi, non ha attivato alcun giudizio nei confronti dei gestori — sta solo rispondendo a chi, come la Romeo, fa il primo passo —, non ha escusso le garanzie e non ha toccato le fidejussioni, ma sta procedendo secondo quanto previsto dal contratto. Di conseguenza, non c'è una situazione di stallo ma un forte ritardo negli adempimenti, che non è dovuto all'istituto. Infatti, nel documento abbiamo evidenziato i tre punti ed abbiamo riportato i passaggi della relazione del professor Tamburini, che contesta all'istituto di non aver svolto i controlli in tempo, dicendo che la reportistica era stata molto precisa e mai controllata, che l'istituto non è stato capace di monitorare e via dicendo.

È sufficiente ricordare che dopo sette mesi finalmente la banca dati è leggibile — lo dice un organismo terzo come l'Agenzia delle entrate — e non abbiamo ancora la completa visibilità dei flussi finanziari: quindi, non si tratta di mancanza di controlli ma di assenza di documentazione che doveva essere fornita secondo quanto previsto dal contratto.

Le altre contestazioni dell'Assoimmobiliare riguardano oltre al contenzioso con richieste enormi di danni, la decisione « improvvida » del ritorno alla gestione

diretta e la cessazione indiscriminata del rapporto. Tutto ciò non è vero, perché non abbiamo rinnovato il contratto alla scadenza per tutta una serie di ragioni che sono rappresentate nel documento allegato, che riguardano i giudizi penali e civili che sono attivi, le disfunzioni evidenti e l'impossibilità per l'istituto di mantenere questo rapporto, che vale il 30 per cento delle entrate, a fronte della necessità dell'istituto di retrocedere alla SCIP l'85 per cento degli affitti bollettati (quindi, non esiste più neanche l'equilibrio economico per poter affidare all'esterno). È evidente che, non potendo ancora controllare i flussi finanziari, l'istituto non può liberare né fideiussioni né fondi di garanzia.

L'ultimo punto riguarda la contestazione della capacità dell'istituto di gestire direttamente per pochi mesi il patrimonio, dicendo che non ha più la capacità organizzativa e che è incapace di monitorare. In realtà, da giugno i risultati sono positivi, quando si è avviata la gestione diretta in collaborazione con l'Agenzia delle entrate, che provvede alla bollettazione e alla riscossione dei canoni di affitto tramite il modello F24, e con il contributo di geometri indicati dall'ordine nazionale, che svolgono la funzione di veri e propri amministratori di condominio e che hanno migliorato i rapporti con gli inquilini. Per quello che riguarda la manutenzione ordinaria degli immobili c'è un rapporto più diretto ed operativo e, quindi, più chiaro e trasparente. Infine, la manutenzione straordinaria del patrimonio — che è in fase di alienazione e, quindi, va visto anche in quest'ottica — è affidata a gare ad evidenza pubblica a livello compartimentale.

I risultati sono positivi nei rapporti con gli inquilini e molto positivi sotto l'aspetto economico: tutto ciò verrà evidenziato nel bilancio di chiusura annuale dei prossimi giorni.

PRESIDENTE. Vorrei formulare alcune brevi osservazioni. Nella passata audizione è scaturito che molte delle problematiche evidenziate sia dall'Assoimmobiliare sia

dall'INPDAP derivavano, a detta loro, essenzialmente dal tipo di contratto, che era estremamente farraginoso e che, in ogni caso, non era stato neanche adeguato al sopraggiungere della SCIP, cioè della cartolarizzazione, per cui, in sostanza, conteneva una serie di problematiche che si sono create nel momento in cui è iniziata la dismissione dello stesso patrimonio immobiliare. Per l'Assoimmobiliare esisteva altresì un problema collegato al *data room* e pare che l'ente non abbia fornito tutto ciò in modo tale da mettere gli stessi nelle condizioni di poter gestire in maniera concreta. Infatti, sembra che non si abbia neanche una cognizione precisa del patrimonio immobiliare, del tipo di contratti in essere, delle locazioni, della determinazione dei fitti e via dicendo.

ANTONINO LO PRESTI. Come gestivano? Mandavano gli sgherri a riscuotere i canoni? Non l'ho capito.

PRESIDENTE. Inoltre, sussisteva il problema della mancanza di collaborazione della struttura con le società di gestione o, addirittura, un voler quasi non collaborare, in modo tale da creare le condizioni per un eventuale ritardo, oltre alle osservazioni relative alle morosità, al censimento e ai rinnovi contrattuali (per esempio, loro sostengono che anche l'attività di rinnovo dei contratti è stata notevolmente compromessa dal ritardo con cui l'ente ha consegnato la banca dati e, quindi, secondo loro, non ha svolto, come per le morosità, l'attività di censimento). Per quanto riguarda le manutenzioni, sostengono che i riscontri che si stanno facendo danno ragione ai gestori perché gli interventi erano stati eseguiti. Inoltre, sussisteva il problema del minimo garantito e affermano che, in funzione degli accordi previsti dal contratto, l'unica obbligazione dei gestori era quella di assicurare un ricavo minimo garantito e che nel contratto non solo hanno adempiuto a questo impegno ma hanno addirittura superato ampiamente i livelli minimi garantiti previsti.

Do ora la parola ai colleghi che intendano porre domande o formulare richieste di chiarimento.

ANTONIO PIZZINATO. La prima osservazione che ritengo di dover svolgere riguarda la mancanza di dati precisi sul patrimonio dell'ente. Nel momento in cui avviene la costituzione dell'INPDAP, i vari enti dispongono con precisione di tutti i dati relativi al proprio patrimonio e alla correlata gestione. Come è allora possibile sostenere che non vi sia documentazione riguardo all'INPDAP? Al momento della fusione gli enti non sono certamente scomparsi, sono semplicemente confluiti tutti nell'istituto.

In secondo luogo, il presidente Staderini sottolineava che, sulla base delle verifiche svolte e dei controlli effettuati dalla Guardia di finanza, vi sarebbe stata un'alterazione delle entrate, con responsabilità di personale dipendente dall'INPDAP. Come è possibile non aver potuto tempestivamente cogliere quanto stava avvenendo?

EMERENZIO BARBIERI. Signor presidente, alle appropriate domande poste dal collega Pizzinato vorrei aggiungere due osservazioni. Indubbiamente, è un fatto positivo che queste vicende finiscano tutte in sede giudiziaria, per tentare di acclarare quale sia la verità. Dico questo perché, avendo ascoltato il presidente Staderini questa mattina ed il presidente Tamburini nel corso della precedente audizione, sarei naturalmente portato a pensare che uno dei due abbia mentito (conoscendo bene il presidente dell'INPDAP dovrei ritenere sia stato l'altro a farlo): chi di noi, membri della Commissione, ha presenziato all'audizione del presidente dell'Assoimmobiliare e a questa del presidente Staderini deve concludere che l'uno o l'altro abbiano mentito sapendo di farlo, non v'è dubbio. Infatti, quelle dichiarazioni sono talmente in contrasto fra loro, che non è neppure ipotizzabile vi sia una metà di verità nelle due versioni contemporaneamente. Una delle due è certamente falsa. Non mi

è dato sapere cosa acclareranno i giudici; ad ogni modo, la convinzione secondo cui l'Italia sia il paese con la più elevata percentuale di avvocati per numero di abitanti tra i 25 membri dell'Unione europea è confermata e avvalorata dal fatto che non si riesce più, neppure tra istituti di carattere pubblico, come l'INPDAP e le società, a trovare pacificamente un *modus vivendi*. Non so se la magistratura sia riuscita a stabilire le responsabilità; certamente si percorreranno i diversi gradi di giudizio e si arriverà ad una sorta di verità.

Vorrei aggiungere un'altra considerazione. Non ho capito, presidente Staderini, per quale motivo l'istituto « anche per poter addurre prove inconfutabili nelle sedi giudiziarie, eventualmente interessate » (come è scritto nel documento da lei consegnatoci, dal quale suggerirei di eliminare l'avverbio « eventualmente », in ragione del fatto che le sedi giudiziarie sono interessate comunque) decide di affidare l'incarico di riacquisire la banca dati ad un organismo terzo di totale affidabilità, cioè all'Agenzia delle entrate. Ho bisogno di comprendere meglio questo punto, perché esso sembrerebbe suffragare la tesi avanzata dal dottor Tamburini per cui l'istituto non sarebbe in grado di svolgere certe attività, dovendo perciò ricorrere all'Agenzia delle entrate.

Da ultimo, se in sei anni — dal 1996 al 2002 — i fatti si sono svolti in un certo modo, come è stato ricordato, forse è perché l'istituto ha registrato al suo interno alcune carenze (non uso il termine « complicità »): alla luce di ciò, data la natura pubblica dell'INPDAP, mi spaventa il fatto che non si sia riusciti ad attivare una catena di controllo. Ricordo che quando furono incarcerati alcuni dirigenti dell'INAIL — credo che accadde il mattino successivo al giorno in cui fu tenuta presso questa Commissione l'audizione sull'istituto — noi ci ponemmo il problema, poi reso pubblico, della presenza di forti complicità interne. Se quanto il presidente ha dichiarato e documentato stamattina cor-

risponde al vero, allora deve essersi riscontrata una grave carenza sul piano del controllo interno.

Alla luce di queste considerazioni, e rispetto a quanto è stato dichiarato dal professor Tamburini, avrà senso per l'INPDAP andare fino in fondo alla vicenda solo a condizione che l'INPDAP stesso svolga verifiche anche al suo interno, per sapere perché i meccanismi di controllo di cui dispone non hanno funzionato e — in caso affermativo — quali provvedimenti siano stati adottati nei confronti di chi si è reso responsabile di mancata sorveglianza.

ANTONINO LO PRESTI. Signor presidente, non rivolgerò ai nostri ospiti alcuna domanda, perché non ritengo che i miei quesiti siano compatibili con i poteri di questa Commissione. Mi limiterò a svolgere una considerazione assolutamente spontanea. Alla nostra Commissione non interessa tanto conoscere i profili penali che possano riguardare l'operato dei soggetti gestori, non avendo noi alcun potere di intervento in proposito: su questo, evidentemente, sarà la magistratura ad indagare. Tuttavia, ritengo che il Parlamento debba comunque prendere atto di questa situazione, agendo di conseguenza; reputo infatti doveroso ipotizzare l'istituzione di una Commissione parlamentare di inchiesta che agisca con i poteri previsti dai nostri regolamenti e dalle leggi vigenti per indagare a fondo, soprattutto riguardo ad aspetti che interessano la gestione del patrimonio dell'istituto, dalla parte dell'istituto medesimo. Se il Parlamento vorrà svolgere un lavoro dovizioso, puntuale, capace — come osservava giustamente il collega Barbieri — di accertare la verità, credo sia assolutamente necessario percorrere questa strada. Personalmente, nutro le stesse perplessità del collega e credo che altrettanto facciano gli altri membri di questa Commissione.

Poco fa ho fatto una battuta. Nel momento in cui le società di gestione sostengono di non essere state messe in grado di poter gestire — secondo i normali criteri — questo grande patrimonio,

non conoscendo neppure il contenuto della maggior parte dei contratti, allora quella mia battuta sugli sgherri non sembra assolutamente campata in aria. Come potevano gestire il patrimonio? Sono tutti dati assolutamente discutibili (e non voglio utilizzare altri termini). Credo che la nostra Commissione, al di là di una conversazione gradevole, cordiale e parzialmente esaustiva, non possa spingersi oltre. Per accertare come stanno esattamente le cose è necessario un organo che agisca con i poteri della Commissione d'inchiesta.

TIZIANO TREU. Anch'io credo che le questioni che stiamo considerando siano di portata molto rilevante. Stiamo parlando di otto anni di gestione del più grande patrimonio immobiliare pubblico italiano e, forse, europeo. Già questa circostanza richiede una adeguata considerazione. Probabilmente, come è stato appena affermato, in questa sede possiamo soltanto evidenziare le criticità, stimolare e delineare il quadro dei problemi; certamente non siamo attrezzati e, forse, neppure competenti, ma possiamo segnalare una grave preoccupazione. È chiaro che non possiamo accertare chi affermi il falso, poiché questa Commissione non è un tribunale. Del resto, noto che in questa documentazione sono fornite alcune informazioni ma non si risponde ad alcune questioni fondamentali che sono state sollevate. Naturalmente, non giudico su chi abbia ragione e chi abbia torto ma ci sono questioni, di cui ne segnalo soltanto alcune, di grande rilevanza dal punto di vista economico.

Innanzitutto, c'è il problema del censimento. È noto che non si può effettuare alcuna operazione seria di gestione se non se ne conosce l'oggetto. Stiamo parlando non degli ultimi venti giorni della convenzione, ma di un periodo di otto anni. Certamente il presidente Staderini non ha vissuto l'intera vicenda, ma la questione deve essere considerata nell'intero periodo, riguardo al quale si rilevano affermazioni completamente diverse. Al di là del fatto che il contratto è stato redatto

male – lo abbiamo analizzato, per quanto di nostra competenza – si afferma che il censimento non è stato effettuato perché da parte delle società non sono stati forniti i dati elementari per procedere, cioè una base dati. Dall'altra parte, lo si nega genericamente ma non trovo una controdeduzione. Questa è quasi una questione pregiudiziale. Com'è possibile che si affermi che per otto anni non c'è stato il fondamentale presupposto per un'opera di gestione economica? Non c'è una risposta. Non voglio affermare che abbia ragione la controparte ma i dati ci sono, sicuramente. Se l'ipotesi della mancanza di presupposti non fosse fondata, saremmo di fronte ad una situazione di grave responsabilità da parte dell'ente. Allora, come si affermava, che cosa si è fatto in questi otto anni per riparare?

Un'altra questione riguarda gli interventi di manutenzione, di vario genere. Anche in questo caso, vi è la stessa contrapposizione: non sono stati effettuati o lo sono stati ma in modo inadeguato. Si svolgeva da parte dell'ente la necessaria attività per rendere possibili tutte le autorizzazioni che sono previste nel contratto? Anche in questo caso, siamo nel buio più totale. Evidentemente, questa è un'altra macro questione essenziale per decidere se la gestione fosse o meno efficiente.

Inoltre, una questione conseguente è quella della riscossione delle morosità. È evidente che, se quanto ho precedentemente menzionato ha funzionato male, anche l'attività di riscossione e recupero delle morosità era più difficile. Tali questioni, al di là dell'interpretazione del contratto, sono avvalorabili attraverso i dati. Si afferma che solo negli ultimi mesi le società hanno avviato attività di recupero: sono elementi che possono essere verificati.

Infine, un tema più generale, che è già stato ricordato. Dopo una situazione di criticità o, comunque, di contrasto così radicale e di fondo, durato per molti anni, con tali difficoltà adesso si ritorna alla gestione diretta. Ovviamente, mi permetto di dubitare, come affermano gli

inglesi, e, comunque, dovrebbe essere giustificata più approfonditamente, con motivi più convincenti o più distesi di quelli che possiamo cogliere da questa relazione. Bisogna comprendere quali siano i motivi, qual è l'attrezzatura, per quale motivo è stata incaricata l'Agenzia delle entrate. Dal maggio 2004 sono stati realizzati forti risparmi. Si dovrebbe essere soddisfatti ma la questione andrebbe chiarita meglio. Il dubbio è di fondo e non riguarda soltanto le vicende che vediamo, perché la gestione diretta di patrimoni immobiliari di questo genere credo non esista sulla faccia della terra e costituirebbe una lodevole eccezione.

In conclusione, restiamo in attesa di ulteriori argomentazioni, per quanto possibile, in questa sede ma, probabilmente, bisognerà individuare una sede più adatta.

PRESIDENTE. Ringrazio gli intervenuti e invito il presidente Staderini ad una replica.

MARCO STADERINI, Presidente dell'INPDAP. Rispondo, innanzitutto, al presidente Amoruso, il quale faceva riferimento ad un tipo di contratto farraginoso, che non prevedeva SCIP e così via. Il contratto di cui parliamo è stato elaborato nel 2002, sulle ceneri di un rapporto che non si era svolto positivamente nei precedenti 6 anni. Quindi, è stato predisposto con il supporto di società importanti – credo che l'*advisor* scelto in esito a gara comunitaria fosse la società Deloitte – e gli indirizzi sono stati formulati dall'osservatorio del patrimonio immobiliare di cui era presidente Tamburini. Quindi, la tipologia contrattuale fu predisposta dalla Deloitte in base agli indirizzi dell'osservatorio immobiliare. Tutto era incardinato su di un sistema informativo che funzionava nei due sensi: le società di gestione e l'INPDAP avrebbero realizzato un sistema informativo che sarebbe stato alla base della gestione contrattuale. Se il sistema informativo non avesse funzionato, il contratto sarebbe diventato farraginoso, non a caso.

Il sistema non ha funzionato ma non per incapacità dell'ente. Questo è dimostrato dalla difficoltà di avere, dopo sette mesi, un supporto informatico leggibile.

Una osservazione formulata dall'onorevole Barbieri riguarda la scelta dell'Agenzia delle entrate. Tale scelta è stata effettuata per togliere alla radice il dubbio che ci fosse una responsabilità da parte dell'istituto. Il tema è semplice: se io fornisco un dischetto del mio elaborato e un altro computer non lo legge, si tratta di un dischetto illeggibile o della incapacità di inserirlo bene e di leggerlo bene? La società di gestione ha sempre detto di aver fatto il suo lavoro in modo perfetto e preciso, mentre noi eravamo incapaci di leggerlo. Allora, abbiamo deciso di farlo leggere ad un altro soggetto e si è scelta l'Agenzia delle entrate perché gestisce il maggior sistema informativo d'Europa, che interfaccia a tutti i livelli le pubbliche amministrazioni locali, gli imprenditori e tutte le varie tipologie. Quindi, è in grado di leggere la banca dati, se è corretta, fornita dalle società di gestione: dopo 7 mesi questo non è ancora accaduto.

PRESIDENTE. Quindi, i dati sono stati forniti in maniera tale che non possano essere letti? È difficile comprendere come un sistema non sia leggibile, perché può essere rimandato indietro per averne uno di tipo cartaceo.

MARCO STADERINI, Presidente dell'INPDAP. Un patrimonio di queste dimensioni non può essere gestito su base cartacea, ma è necessario un supporto informatico.

PRESIDENTE. Allora, ci si deve fornire di uno strumento che possa leggere tutto ciò.

MARCO STADERINI, Presidente dell'INPDAP. È una dimostrazione plateale, per cui l'Agenzia delle entrate mi ha documentato lo stato della situazione; poi, ben venga l'avvio di una qualsiasi Commissione su tali aspetti, ma questo rimane uno degli elementi importanti.

ANTONIO PIZZINATO. L'Agenzia delle entrate dice che quanto fornito è illeggibile.

MARCO STADERINI, Presidente dell'INPDAP. È illeggibile e non corretto, con situazioni di questo genere: in un campo numerico ci sono dati alfabetici, dove era prevista una data c'è un importo e via dicendo (quando si dice illeggibile non vuol dire che non si riesca a leggere).

EMERENZIO BARBIERI. Prima del 1996 questi dati erano chiari o anche prima di tale data non lo erano? Esisterà pure una data in cui i dati sono chiari ed incontrovertibili, altrimenti questa diventa la storia della tela di Penelope.

MARCO STADERINI, Presidente dell'INPDAP. Risponderò alla domanda. Quindi, il supporto informatico ha dei problemi di rapporti, di colloquio tra l'istituto e le società di gestione.

Sul censimento il senatore Pizzinato chiede se sia possibile che prima i vari istituti che hanno contribuito alla nascita dell'INPDAP avessero un patrimonio e che poi non se ne sia saputo più nulla. Il problema è che dal 1996 l'istituto INPDAP ha affidato la gestione di questa banca dati alle società di gestione esterne, prima con un contratto 1996-2002 e, poi, con il nuovo contratto 2002-2004 di cui stiamo discutendo. L'attività di censimento si inserisce alla fine del primo contratto come previsione possibile nel secondo contratto. Quindi, nel contratto 2002-2004 è scritto che l'istituto può affidare alle società di gestione una fase di censimento e ricostruire una situazione corretta perché la banca dati fornita può non essere corretta: tutto ciò a titolo oneroso ed è un'eventualità.

È scritto in tutte le premesse — nel documento è esplicitato con due pagine di argomentazioni tecniche e con i riferimenti normativi — che in relazione alla programmata dismissione dell'intero patrimonio questo tipo di attività ultronea rispetto alla normale attività prevista nel contratto non è stata affidata dall'istituto.

A mio avviso, questa è un'importante difesa di carattere formale da far valere nel tribunale o in sede giudiziaria, perché è evidente che, se una società qualsiasi subentra a se stessa nella gestione del patrimonio che ha amministrato per sei anni, poi non si può dire che non si sa nemmeno di che cosa si stia parlando, tant'è che le bollette venivano inviate regolarmente. Quindi, il contenuto è di carattere formale ma, siccome era eventuale, legato all'attivazione della SCIP e sussistevano tutte le premesse e i riferimenti normativi, l'istituto è tranquillo, sotto l'aspetto della difesa dei diritti, che questo non sia un elemento decisivo. Il presidente parlava della mancata collaborazione ma, di fronte ad una situazione in cui l'istituto chiede di avere conoscenza dei flussi finanziari per poter fare i controlli e questi non vengono forniti, è evidente a chi è imputabile tale mancata collaborazione. Il minimo garantito — che è « un'asticella » e, quindi, tutto dipende dalla sua altezza — è stato superato nella realtà numerica ma non nel numero che viene affermato: tuttavia, è il valore dell'asticella e, mettendola più bassa o più alta, avremo dei risultati da questo punto di vista.

Sull'alterazione delle entrate il senatore Pizzinato chiedeva perché non si siano svolti dei controlli. Ovviamente, ho dato notizia di un decreto di perquisizione dei locali — che è stato comunicato all'istituto e che da parte della magistratura parla di questi temi — su cui non abbiamo informazioni e, quindi, non so dirle né l'entità né che cosa sia successo. Tuttavia, se i dati delle entrate venivano alterati con dolo, avvalendosi anche di situazioni interne, si tratterebbe di un fatto di natura penale, su cui aspettiamo con ansia e con preoccupazione i risultati delle indagini in corso. Vi sono avvisi di garanzia e, quindi, speriamo che non ci siano responsabilità a carico di nessuno, ma ciò è un dato possibile. Cosa si fa perché vengano controllati? Noi abbiamo avviato un'importante attività di controllo sui flussi finanziari e stiamo cercando di monitorare la situazione, ma senza in-

formazioni diventa difficile attuare più di questo. Se le società di gestione hanno adottato più conti correnti non rendicontati, non comunicati e non noti all'istituto, è possibile che qualcosa sia uscito dai « rivoli » normali. Avendo chiamato a raccolta tutti i dati, incrociandoli e controllandoli, noi siamo nelle condizioni di poter giudicare sulla correttezza dell'operato delle società di gestione con riferimento al maneggio di denaro pubblico.

Il senatore Treu parla del contratto scritto male, ma ho ricordato la natura del contratto. Per quanto riguarda il censimento, il senatore chiede come sia stato possibile che dopo otto anni non si conosca il patrimonio e che noi non abbiamo fornito gli elementi di risposta. Ricordo che il censimento non riguarda i primi sei anni di attività della concessione delle convenzioni, quindi fino al 1996-2002 le società di gestione allora interessate avevano avuto le informazioni — come dice il senatore Pizzinato, dalla nascita degli istituti —, hanno trattato le banche dati e le hanno portate nel 2002 nello stato in cui erano. Dal 2002, diveniva operativo il contratto di cui stiamo parlando. Quanto al censimento, fu giudicato dall'istituto non necessario per tutte le ragioni già esposte più volte, le quali sostanzialmente si richiamano al piano di dismissione del patrimonio SCIP 2.

ANTONIO PIZZINATO. Nel momento in cui l'INPDAP è divenuto titolare di tutto il patrimonio, gli enti costituenti — che disponevano di propria documentazione —, avranno fornito informazioni all'istituto: possibile che l'INPDAP non abbia elaborato, su quelle basi, un dato generale?

MARCO STADERINI, *Presidente dell'INPDAP*. Sì, con il sistema informativo PIM.

ANTONIO PIZZINATO. Quindi, dovrebbe disporre delle necessarie informazioni...!

MARCO STADERINI, *Presidente dell'INPDAP*. Senatore, forse non riesco a spiegarmi. I dati forniti dagli enti sono stati tutti raccolti ed assemblati, dando luogo alla prima banca dati. Quel prodotto è stato poi affidato nel 1996 alle società di gestione. Decorsi otto anni, abbiamo però chiesto a quelle società di restituircelo.

ANTONIO PIZZINATO. Ma nel momento in cui si è verificato il passaggio di gestione, quel prodotto era affidabile?

MARCO STADERINI, *Presidente dell'INPDAP*. Sì. Per noi e per loro, che l'hanno ritenuto tale per sei anni. Dopo quel periodo di gestione, però, le cose sembrano essere cambiate.

ANTONIO PIZZINATO. In ogni caso, il fatto che gli enti siano stati unificati non dovrebbe costituire un ostacolo.

MARCO STADERINI, *Presidente dell'INPDAP*. Del censimento vi parlerà in ogni caso il direttore generale. Vorrei soltanto rispondere al senatore Treu riguardo ai lavori di manutenzione.

Le autorizzazioni riguardano manutenzioni straordinarie, mentre gli interventi ordinari sono affidati alle società che ne sono responsabili. Le mancate autorizzazioni sui lavori straordinari vanno valutate caso per caso: in alcuni, le richieste erano del tutto prive di fondamento e pertanto i compartimenti non hanno autorizzato certe opere (ora in ragione della mancata urgenza e della indifferibilità dei lavori, ora a causa della prossima dismissione, tenendosi conto del valore dell'immobile); in ogni caso, le motivazioni sono state tutte documentate. Non accade, cioè, che l'istituto non autorizzi opere di manutenzione straordinaria *ad libitum*, o per qualche motivo privo di fondamento. Alla base delle decisioni assunte stanno infatti valutazioni di natura tecnica. Si nasconde dietro un dito chi accusa l'istituto di non avere autorizzato opere di manutenzione straordinaria. In ogni caso, noi stiamo parlando — voglio ricordarlo ancora — di

lavori fatti in regime di manutenzione ordinaria, di interventi che dovevano essere effettuati realmente e su cui attualmente stiamo svolgendo verifiche, di lavori svolti ripetutamente per lo stesso tipo di intervento e non giustificabili. Sono questi i controlli svolti dall'istituto. Per ogni caso, sono state puntualmente evidenziate le società di gestione. Si tratta di interventi diversi da un lotto all'altro; riguardano situazioni particolari, su cui stiamo valutando anche risposte e controdeduzioni. Non è detto, infatti, che tutto ciò che ha individuato l'istituto sia corretto, è possibile che alcune motivazioni addotte dalla controparte giustifichino effettivamente interventi reiterati di manutenzione ordinaria. In tal caso, ne prenderemo atto. Del resto, non è questo il problema più grave. Piuttosto, mi fa onestamente impressione il fatto di non riuscire ancora a disporre di una chiave di lettura dei flussi finanziari: questo è un problema obiettivamente molto serio che — messo in relazione con quanto dice l'avviso di garanzia sul primo contratto — francamente desta in me notevole preoccupazione.

Il senatore Treu esprime inoltre dubbi sulla capacità dell'istituto di gestire il suo patrimonio. In risposta, devo però confermare che l'istituto è soddisfatto di quanto sta facendo e delle scelte assunte. La gestione diretta interessa un patrimonio la cui consistenza si è ridotta (più che dimezzata) rispetto a quella originaria, e nell'arco dei prossimi mesi sarà completamente alienato. Il processo di dismissione si è rimesso in moto con un ritmo diverso, in relazione a nuove disposizioni normative che hanno riconosciuto, tra l'altro, anche uno sconto per chi ha presentato regolare domanda prima del 2001. Ritengo che nella prima metà del prossimo anno il patrimonio sarà completamente dismesso. Stiamo dunque parlando di un patrimonio in progressiva riduzione, non più consistente come in passato, e che permarrà ancora in capo all'istituto per un periodo di tempo limitato.

Quanto alla scelta dell'Agenzia delle entrate, questa assolve alla « bollettazione » per gli enti pubblici e locali. Peraltro, con il sistema informatico sotteso alla gestione del modello F 24, la gestione del dato per ogni singolo inquilino è divenuta molto agevole. È stato semplice adottare un simile sistema — evidentemente collaudato per altre realtà — anche per questo tipo di iniziativa, con il risultato di alleggerire gran parte del lavoro amministrativo, a fronte di risultati tranquillizzanti. La gestione del modello F 24 appare infatti estremamente semplice per l'inquilino, il quale può indifferentemente effettuare pagamenti presso gli sportelli bancari e postali. Inoltre, la gestione da parte del Ministero dell'economia e delle finanze di questo supporto è tale da poterlo rendicontare con tempestività all'istituto, dando conoscenza del dato nominativo legato al singolo pagamento.

Quanto alla gestione dei lavori di manutenzione ordinaria, avere individuato con rapporto contrattuale e definito, insieme con l'ordine nazionale dei geometri, quei professionisti che hanno esperienza di gestione condominiale, ha semplificato la questione, atteso che per gli interventi manutentivi ordinari, peraltro a carico del singolo inquilino, è prevista una rendicontazione specifica, come accade ad un vero e proprio condominio. In proposito, ho avuto riscontri positivi negli incontri con i sindacati degli inquilini, che — originariamente tempestosi — si sono fatti progressivamente più sereni, a dimostrazione della funzionalità di questo tipo di servizio.

In merito ai lavori di carattere straordinario, questi vengono gestiti con gare pubbliche a livello locale, in modo da garantire evidenza e trasparenza. Sono consapevole della difficoltà e dei rischi che una gestione diretta può comportare, però i risultati dei primi mesi sembrano favorevoli. Il momento iniziale rimane quello peggiore, ma il miglioramento è progressivo. È stato possibile conseguire questo risultato in ragione sia della riduzione del patrimonio sia dei tempi ragionevoli a

nostra disposizione. In tal senso, si è trattato di uno sforzo né invasivo né invadente per l'istituto.

Cedo ora la parola al direttore generale per quanto riguarda più specificamente l'organizzazione e le operazioni di censimento.

LUIGI MARCHIONE, *Direttore generale dell'INPDAP*. Come è stato correttamente osservato, due sono gli aspetti maggiormente rilevanti. Il primo è quello degli adempimenti contrattuali. Al riguardo, sottolineo che con il consenso di tutte le società, tranne una, stiamo cercando di valutare tutta l'attività di gestione da esse svolta in questi anni. Il secondo aspetto rilevante è quello dell'organizzazione del controllo, da parte dell'istituto, sul comportamento delle società di gestione.

Vorrei fornire alcuni elementi di conoscenza muovendo dalla domanda iniziale, cioè che cosa sia stato consegnato a queste società. Desidero ricordare che le Casse amministrate dagli istituti di previdenza, da sole, vantavano più dei due terzi del patrimonio immobiliare dell'istituto. Gli istituti di previdenza disponevano di uno strumento informatico, denominato PIM (che, poi, è stato adottato anche da altri), piuttosto completo in relazione ai dati che, al tempo, erano necessari; tuttavia, non essendo stato effettuato neppure l'aggiornamento dell'equo canone, mancavano alcuni elementi importanti che riguardavano la composizione di ciascuno stabile e la titolarità dei contratti degli inquilini. A questi istituti di previdenza poi si sono aggiunti l'ENPAS e l'INADEL, entrambi privi di vocazione patrimoniale. In appena tre o quattro anni, il patrimonio immobiliare di questi ultimi si è trasformato, passando da meno di 100 unità a circa 12.500, per quanto riguarda l'INADEL, e ad un numero appena inferiore, per quanto riguarda l'ENPAS. Quindi, la gestione è stata trasferita ad un istituto che era totalmente impreparato per questo compito e che si è unito ad altri istituti, cioè le Casse, che, invece, in tal senso erano preparate. Però, c'era un

problema: la gestione era effettuata, per questi istituti di previdenza, dalle direzioni provinciali del tesoro. In altri termini, la vera gestione di questo patrimonio immobiliare, il più cospicuo, era affidata alle direzioni provinciali del tesoro. Al momento della fusione, tutto è stato affidato all'INPDAP e le gestioni sono state sottratte alle direzioni provinciali del tesoro. Da ciò è derivato un gravissimo problema per l'Istituto e non a caso, nel 1994, dal Ministero del lavoro fu emanata la norma che prevedeva l'affidamento della gestione a società esterne, proprio perché l'istituto era totalmente incapace di gestire il patrimonio immobiliare, non avendo alcuna risorsa per farlo. Vorrei evidenziare questa riflessione relativa al momento della nascita perché, probabilmente, risponde ai due interrogativi sui contratti e sull'organizzazione.

Quanto al problema del PIM e del censimento, sembra quasi che noi non fossimo a conoscenza di quali fossero le unità immobiliari di nostra proprietà. Non è così: il censimento era destinato ad affinare e completare i dati in nostro possesso. Nei primi sei anni, l'istituto ha consegnato — con il PIM, nel quale erano confluite tutte le unità immobiliari degli altri due enti — una banca dati alle società di gestione le quali, evidentemente, in base al contratto avevano il dovere di effettuare la gestione nei limiti che sono stati dati loro, cioè limiti di conoscenza degli stabili, di conoscenza delle unità immobiliari e anche di conoscenza dei titolari dei contratti. Dopo sei anni di gestione da parte di tali società, è emerso un serio problema poiché bisognava completare interamente il censimento, in quanto le tabelle millesimali non erano perfette e, nel frattempo, i titolari dei contratti si erano modificati, ad alcuni di essi essendone succeduti altri, anche abusivamente. Una serie di avvenimenti, cioè, si era verificata nel corso del tempo e qualcuno aveva il dovere di aggiornare quella banca dati. Questi aggiornamenti non sono mai stati leggibili da parte dell'isti-

tuto (il presidente Staderini ha spiegato molto opportunamente che cosa si intendeva per leggibili).

Attualmente, si svolgono continue riunioni con i responsabili delle società di gestione che hanno espresso il loro consenso. Del resto, è anche nei loro interessi definire compiutamente la questione, anche per i riflessi penali che stanno emergendo nuovamente e per le fidejussioni che esse hanno rinnovato. Diversamente da quanto è stato affermato, infatti, non sono state costrette al rinnovo delle fidejussioni, ma hanno convenuto che ancora non è stata raggiunta una corretta individuazione delle responsabilità reciproche. L'istituto non nasconde di avere alcune responsabilità; tuttavia, come ricordavo nella riflessione iniziale, disponeva di un patrimonio pur non avendo alcuna risorsa per gestirlo. Ricordo che il presidente dell'epoca ha cercato di ottenere risorse che, tuttavia, gli sono state costantemente negate. Infatti, in base alla normativa vigente in quel periodo, era impossibile ottenerle, se non attraverso la mobilità, ma i dipendenti provenienti dal pubblico impiego non erano professionalmente preparati per affrontare quel tipo di problemi.

Con il mio intervento ho voluto fornire la conoscenza di queste vicende iniziali, la cui importanza, a volte, è sottostimata. Probabilmente, le circostanze di cui ho fatto menzione hanno accelerato — mi riferisco al 1994 — il trasferimento della gestione alle società, per la totale incapacità da parte della amministrazione pubblica — nella specie, l'INPDAP — di gestire autonomamente. Come ho ricordato, infatti, in passato la gestione era affidata ad altri, cioè alle direzioni provinciali del tesoro, nelle singole province del nostro paese.

PRESIDENTE. Ai fini di una maggiore completezza, vorrei chiedere al direttore generale, dottor Marchione, alcuni chiarimenti per quanto riguarda l'aspetto della collaborazione, in quanto le società di

gestione hanno sostenuto di non averla ottenuta, da parte della dirigenza dell'istituto.

LUIGI MARCHIONE, *Direttore generale dell'INPDAP*. Considero il problema della collaborazione esclusivamente in relazione a quello della manutenzione straordinaria. Quando tali società chiedevano di poter effettuare alcuni interventi di manutenzione straordinaria, l'istituto avrebbe dovuto autorizzarli per tempo. Determinati interventi non sono stati autorizzati o sono stati effettuati senza autorizzazione. Certamente, la mancanza di manutenzione straordinaria può aver apportato un degrado al patrimonio immobiliare, come stiamo cercando di valutare attualmente. Le società avevano una gestione completa: dovevano fare tutto, tranne la manutenzione straordinaria. Non vedo in quali altri termini si ponga il problema della collaborazione.

PRESIDENTE. Ritengo che le risposte e le delucidazioni fornite quest'oggi siano utili a tutti i componenti di questa Commissione per poter chiarire le problematiche emerse anche nel corso delle precedenti audizioni.

Ringrazio il presidente dell'INPDAP, ingegner Staderini, e il direttore generale, dottor Marchione, per la loro disponibilità.

Dichiaro conclusa l'audizione.

La seduta termina alle 10.

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

DOTT. FABRIZIO FABRIZI

*Licenziato per la stampa
il 18 marzo 2005.*

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

ALLEGATO

SINTESI DEI RAPPORTI FRA L'INPDAP E LE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Prima di replicare puntualmente a tutte le osservazioni fatte dinanzi a Codesta Commissione Bicamerale dal Prof. Gualtiero TAMBURINI, Presidente dell'Assoimmobiliare, nelle sedute del 2 febbraio e del 16 Febbraio 2005, occorre necessariamente ricostruire il quadro normativo ed istituzionale che ha determinato le scelte dell'INPDAP.

1) Il primo affidamento della gestione del patrimonio immobiliare a soggetti esterni.

Com'è noto, l'INPDAP (istituito con D. Lgs. 30 giugno 1994, n° 479, in virtù di delega conferita dal Parlamento con L. 537/93; cfr. anche a riguardo il D. Lgs. n° 368/1997) accorpa quasi tutte le precedenti Amministrazioni previdenziali del pubblico impiego, soppresse con la sua costituzione, e, a decorrere dal febbraio 1993, è succeduto loro nella titolarità dei relativi cospicui patrimoni immobiliari.

Nella fase organizzativa immediatamente successiva alla sua costituzione l'Inpdap con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 73 del 10/5/95 avviò una gara d'appalto comunitaria per l'affidamento, a ditte specializzate, della gestione *in service* del patrimonio immobiliare a reddito, ad esclusione di quello locato a pubbliche amministrazioni o utilizzato per scopi istituzionali.

Tale affidamento, che realizzò una esternalizzazione incompleta dei servizi di gestione, anticipava parzialmente gli indirizzi che sarebbero stati dettati in materia dal successivo D.L.vo 16/2/1996, n. 104, entrato in vigore quasi contestualmente all'affidamento, ed aveva la funzione di assolvere temporaneamente, in attesa della definizione del nuovo assetto organizzativo interno e della realizzazione del decentramento territoriale, alle esigenze gestionali di un patrimonio imponente per dimensioni, in quanto derivante dalla fusione dei patrimoni degli enti incorporati.

A seguito della gara i 16 lotti in cui fu suddiviso il patrimonio furono aggiudicati alle ditte indicate nell'Allegato A con le quali l'Istituto stipulò nel gennaio 1996 una convenzione per la gestione della durata di 12 mesi, rinnovabile per un triennio ex art. 7, lett. f) D.L.vo 157/95.

In vista della scadenza dei contratti precedentemente stipulati, ed in attesa della definizione del nuovo modello gestionale previsto dal 104/96, nel frattempo entrato in vigore, con delibera n. 466 del 18/12/96 il C. d. A. dell'Istituto, in applicazione dell'art. 7, comma 2, lett. f) e d) del citato d.l.vo 157/95, autorizzò, rispettivamente, il rinnovo triennale delle convenzioni, previa rinegoziazione degli aspetti economici, per i lotti rispetto ai quali fossero emersi risultati gestionali positivi ovvero l'attivazione di nuovi contratti nei casi di riscontrato inadempimento contrattuale.

L'assetto gestorio, all'esito di tale iniziativa, rimaneva pressoché immutato (cfr. tabella B).

Tali convenzioni furono prorogate in più riprese, fino alla scadenza ultima di aprile 2002, in ragione dell'esigenza di pervenire alla progettazione del nuovo modello gestionale ed alla selezione dei nuovi gestori sulla base di quanto previsto dal D.Lgs 104/96 e degli indirizzi che sarebbero stati formulati dall'Osservatorio sul Patrimonio Immobiliare, il cui Presidente era proprio il Prof. Tamburini.

2) Le principali criticità evidenziate nelle convenzioni 1996-2002

Nel vigore delle convenzioni sia il Consiglio di indirizzo e vigilanza (CIV), sia l'Organo di controllo interno, sia la Corte dei Conti hanno, più volte, **evidenziato uno stato generale di grave disordine** nella gestione del patrimonio immobiliare tale da non consentire, alla scadenza contrattuale, di effettuare un bilancio significativo dei risultati raggiunti.

In sede di Commissione verifica il CIV, infatti, ha osservato che in ordine alla gestione del patrimonio immobiliare, con riferimento all'attività svolta dalle (precedenti) società nel periodo 1996/2002, si è **nell'impossibilità di esprimere la benchè minima valutazione in quanto non si dispone dei relativi dati gestionali.**

Ad analoghe conclusioni perverrà la Corte dei Conti che, nella Relazione al Parlamento sull'esercizio finanziario 2002, ha ulteriormente confermato la persistente carenza di dati ed elementi sufficienti per un'aggiornata e corretta valutazione della complessiva gestione del patrimonio immobiliare affidato alle società di gestione.

3) Il contenzioso insorto in riferimento al contratto di appalto cessato il 30.4.2002

3.a) profili penali

In sede di verifica dei risultati gestionali dell'attività svolta dai gestori nel periodo dal 1996 al 2002, sono emerse numerose circostanze, a carico di più gestori, che, oltre a **configurare gravi inadempimenti contrattuali,** sono apparse tali da poter rivestire **anche rilevanza penale.**

I procedimenti finora avviati dall'Autorità Giudiziaria in sede, appunto, penale pendono quasi tutti nella fase delle indagini preliminari.

Si è pertanto in grado di riferire solo di cinque procedimenti, nell'ambito dei quali è stata ipotizzata la sussistenza di ipotesi di reato, talvolta in capo al management delle società di gestione, più spesso in capo a singoli dipendenti delle stesse o ad imprese fornitrici o subappaltatrici con le quali i gestori avevano intrattenuto rapporti.

Sotto tale ultimo profilo, si ha notizia di tre procedimenti pendenti presso il Tribunale Penale di Milano, per fatti legati alla gestione degli immobili dell'Istituto nel territorio della Lombardia. Solo il primo di tali procedimenti è giunto a definizione, con la condanna di uno di tali fornitori (e di un dirigente dell'Istituto) per gravi fatti corruttivi in relazione tra l'altro all'affidamento di servizi presso gli immobili dell'Istituto, risultati, nel corso delle indagini, sostanzialmente ineseguiti. Un quarto procedimento pende innanzi al Tribunale Penale di Messina, a carico di imprese di manutenzione e di alcuni soggetti che avevano operato per conto del gestore degli immobili del territorio della Sicilia. In un quinto procedimento, pendente innanzi al Tribunale Penale di Roma, sono state invece ipotizzate gravissime responsabilità direttamente a carico del management delle imprese appaltatrici della gestione degli immobili del Lazio, oltre che di loro fornitori e/o subappaltatori, anche in questo caso per servizi che risulterebbero stati fatturati (e pagati con fondi dell'Istituto) ma rimasti sostanzialmente ineseguiti. Nell'ambito di tale ultimo procedimento è stato richiesto il rinvio a giudizio ed è in corso di svolgimento l'udienza preliminare.

Tuttavia, pur non essendo in grado di riferire sugli sviluppi in sede giudiziaria delle ulteriori notizie di reato formalmente agli atti della magistratura, la circostanza che **l'Autorità giudiziaria abbia proceduto al sequestro cautelare:**

- dell'intero archivio informatico del patrimonio immobiliare – PIM - utilizzato dalle società dal 1996 al 2004 per le attività di gestione;
- dell'archivio cartaceo del Compartimento Lazio, che amministra circa la metà dell'intero patrimonio dell'Istituto,

rende probabile l'apertura di ulteriori consistenti filoni di indagine aventi ad oggetto le attività di cui trattasi.

E' evidente che i fatti emersi sono stati portati a conoscenza anche delle Procure della Corte dei Conti territorialmente competenti.

Va segnalato altresì che, nel tempo, le medesime Procure hanno attivato numerosi procedimenti per il recupero del danno erariale conseguente alla cattiva gestione del patrimonio dell'Istituto, anche per settori di attività che costituivano oggetto dell'appalto di gestione in parola.

3.b) profili civili

Queste situazioni, ed altre, hanno indotto l'Istituto a sospendere il pagamento delle fatture spiccate dai gestori nell'ultimo periodo della gestione 1996/2002. Ciò ha determinato l'attivazione di un congruo numero di giudizi civili, volti al pagamento delle somme in questione. Giudizi nei quali l'Istituto si è costituito eccependo i gravi inadempimenti a quel momento rilevati e svolgendo altresì domande riconvenzionali di natura risarcitoria connesse tanto al negativo giudizio in termini di performances gestionali assicurate nel periodo (tre cause pendenti nei confronti delle imprese appaltatrici della gestione per i lotti 5, 6 e 14; una nei confronti delle imprese appaltatrici della gestione per il lotto 10; una nei confronti delle imprese appaltatrici della gestione per il lotto 16) quanto alle vicende penali innanzi cennate, in relazione alle quali si ravvisa comunque la

responsabilità dei gestori a termini di contratto (due giudizi in corso nei confronti delle imprese appaltatrici della gestione per i lotti 2 e 3; quattro giudizi in corso nei confronti dell' e imprese appaltatrici della gestione per i lotti 12 e 13).

E' prevedibile che ulteriori giudizi vengano attivati all'atto del completamento delle verifiche in corso da parte dell'Istituto.

A questi giudizi nei confronti dei gestori vi è da aggiungere un congruo numero di **ulteriori giudizi pendenti nei confronti di imprese fornitrici o subappaltatrici** dei gestori medesimi.

In ottemperanza agli obblighi di legge e alle finalità istituzionali, l'Istituto, avvalendosi dei propri diritti d'informativa e di controllo, sta esaminando con estremo rigore l'esito delle prestazioni affidate ai gestori, al fine di accelerare la chiusura di ogni rapporto in essere, prevenire il contenzioso, ridurre i danni sofferti ed eliminare l'inefficienza provocata dalla colpevole negligenza dei gestori.

4) L'esternalizzazione: i principi fissati in sede legislativa (d.l.vo 16/2/1996, n. 104)

Il decreto legislativo 104/96, in attuazione delle norme di cui all'art. 3, comma 27, della legge 8 agosto 1995, n. 335, delineò un nuovo assetto organizzativo per la gestione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici. L'obiettivo di fondo era quello di promuovere, programmaticamente, una consistente alienazione del patrimonio immobiliare a reddito degli enti attraverso appositi piani di cessione; *medio tempore* occorreva realizzare, attraverso l'esternalizzazione, la completa responsabilizzazione del soggetto mandatario sui risultati della gestione e la netta separazione fra le funzioni di indirizzo e controllo da riservare agli enti da quelle di gestione operativa, da affidare ai soggetti esterni.

Con delibera n. 761 del 8/4/98 il C.d.A. dell'Istituto approvò le linee generali del nuovo modello di gestione del patrimonio immobiliare in conformità alle previsioni del D.L.vo 104/96 e con successiva delibera n. 780 del 8/5/98 avviò una gara comunitaria per la selezione di un soggetto cui affidare i servizi di progettazione, monitoraggio, coordinamento, assistenza, consulenza, formazione e controllo sul processo di trasformazione del modello gestionale del patrimonio immobiliare.

All'esito di tale ultima procedura nel corso del 1999 fu selezionato per le su indicate funzioni di *advising* un raggruppamento capeggiato dalla Deloitte & Touche s.p.a..

5. La nuova convenzione 2002 - 2004

La progettazione del nuovo modello gestionale aveva l'obiettivo di conformarsi al disposto del decreto legislativo 104/96 dando contestualmente una risposta significativa agli sconcertanti risultati gestionali che nel frattempo erano emersi con riferimento alle convenzioni stipulate nel 1996 e nel 1997.

Pertanto, con delibere consiliari n° 1400 dell'8/3/2001 e n° 1407 del 15/3/2001, si perveniva alla formalizzazione delle procedure di gara, ai sensi del decreto legislativo 157/95, per l'affidamento della gestione del patrimonio per il periodo 1° maggio 2002 – 30 aprile 2004.

Anche all'esito di tale nuova gara, tuttavia, **i soggetti rimasero pressoché gli stessi** (cfr. Tabella C allegata), come si evince dalla tabella di raffronto che segue.

VECCHIO LOTTO	GESTORE USCENTE	ZONA TERRITORIALE	NUOVI LOTTI	GESTORE ENTRANTE	COMPARTIMENTO
1	GEFI	PIEMONTE LIGURIA VALLE D'AOSTA	8	GEFI	TORINO
2	EDILNORD	MILANO CITTA'	1	EDILNORD	MILANO
3	EDILNORD	LOMBARDIA	2	METROPOLIS	MILANO
4	GEFI	TRIVENETO	7	GEFI	VENEZIA
5	BSM	EMILIA ROMAGNA	6	BSM	BOLOGNA
		MARCHE			PERUGIA
6	BSM	TOSCANA	5	ROMEO	FIRENZE
7	SOVIGEST	LAZIO NORD	9	EDILNORD	ROMA
		UMBRIA			PERUGIA
		SARDEGNA			CAGLIARI
8	ROMEO	ROMA NORD	3	AGIED	ROMA
9	GEFI	ROMA OVEST	5	ROMEO	ROMA
10	CAGISA	ROMA EST	8	GEFI	ROMA
11	ROMEO	ROMA TUSCOLANO	6	BSM	ROMA
12	AGIED	ROMA SUD	7	GEFI	ROMA
13	AGIED	LAZIO SUD	10	AGIED	ROMA
14	BSM	ABRUZZO	9	EDILNORD	PERUGIA
		PUGLIA			BARI
		BASILICATA			CATANZARO
		MOLISE			BARI
15	ROMEO	CAMPANIA	4	ROMEO	NAPOLI
16	PROGETTI EUROPA	CALABRIA	10	AGIED	CATANZARO
		SICILIA			PALERMO

In relazione a ciò ed ai profili di legittimità collegati al rispetto delle normative in tema di *antitrust* l'Istituto ha formalizzato una richiesta di parere all'Autorità Garante per la Concorrenza in data 12/6/03 in esito alla quale, tuttavia, è stata **disposta l'archiviazione**.

6) Le decisioni del Commissario dell'Inpdap

In data 10 aprile 2003, alla scadenza del mandato del CDA e nelle more della nomina dei nuovi Organi di Amministrazione, veniva nominato Commissario Straordinario l'allora Presidente, Rocco Familiari.

In data 1 luglio 2003 gli succedeva Marco Staderini, che ricopriva tale carica straordinaria fino al 17 luglio 2004, data di insediamento del nuovo CDA, di cui assumeva la veste di Presidente. Questi avviava immediatamente fin dal suo primo insediamento (luglio 2003) una fase di approfondimento delle criticità emerse con riferimento al contratto di appalto in corso (2002 - 2004). Ciò anche in considerazione:

- del considerevole e grave contenzioso civile venutosi ad instaurare con i gestori;
- delle vicende di rilevanza penale emerse in sede giudiziaria e sfociate in procedimenti sia conclusi che pendenti;
- del sequestro penale, medio tempore intervenuto, dell'archivio cartaceo della gestione immobiliare del Compartimento Lazio, che detiene circa la metà del patrimonio immobiliare facente capo all'Istituto.

All'esito di tale fase di approfondimento è stato possibile individuare il seguente quadro d'insieme che ricomprende, altresì, le vicende normative e contrattuali che hanno interessato il patrimonio ex-Inpdap:

- a) sono stati accertati **gravissimi ritardi e criticità nell'acquisizione della banca dati** disciplinata dalla convenzione 2002 - 2004;
- b) analoghi ritardi e incompletezze sono emersi dalla consegna della reportistica periodica contrattualmente prevista, con preoccupanti anomalie nella gestione dei conti correnti. Tali **anomalie non hanno consentito l'effettività dei controlli dei flussi finanziari** affidati alle società di gestione;
- c) le verifiche condotte dai Compartimenti sulla **manutenzione degli immobili** hanno evidenziato altrettante gravi anomalie e più in generale una situazione di scarsa cura delle strutture e degli impianti tecnologici;
- d) la Relazione della Corte dei Conti al Parlamento sull'esercizio finanziario 2002 ha ulteriormente confermato la "**persistente carenza di dati ed**

elementi sufficienti per un'aggiornata e corretta valutazione della complessiva gestione del patrimonio immobiliare affidato alle nuove società di gestione.....";

- e) la valutazione di opportunità e convenienza rispetto alla **gravità delle vicende giudiziarie** sopra evidenziate, nell'ambito delle quali l'Autorità di Polizia giudiziaria delegata dalle competenti Procure, oltre ai significativi sequestri delle banche dati cartacee ed informatiche già menzionati, sta procedendo a vaste e sempre più penetranti acquisizioni documentali afferenti l'appalto di servizi in parola (vecchia e nuova convenzione) presso gli Uffici Centrali e Compartimentali dell'Istituto.

Da ultimo deve rilevarsi che in base al contratto SCIP srl, relativo alla seconda cartolarizzazione, l'Inpdap è tenuto a versare alla suddetta società una somma pari all'85% degli importi canone bollettati. Tali rilevanti oneri in capo all'Istituto rendevano **non più conveniente e pertanto non ulteriormente sostenibile il peculiare** meccanismo di commisurazione del **corrispettivo d'appalto** dei gestori (pari a circa il 30% delle somme riscosse nei confronti dei conduttori).

Per tutte queste ragioni il Commissario Straordinario ha ritenuto non sussistessero le condizioni, anche di convenienza economica, per il rinnovo dei contratti d'appalto di servizi alla loro scadenza naturale (dandone relativa e tempestiva comunicazione il 30 ottobre 2003) e di non avviare una nuova gara europea bensì di tornare alla gestione diretta, in considerazione del breve periodo restante fino alla completa alienazione del patrimonio stesso medio tempore quasi integralmente trasferito in proprietà alla SCIP S.r.l. con le due operazioni di cartolarizzazione.

7) Il ritorno alla gestione diretta del patrimonio immobiliare

Il ritorno alla gestione diretta del patrimonio immobiliare è stato caratterizzato dall'adozione del seguente modulo organizzativo:

- affidamento della bollettazione inquilini all'Agenzia delle Entrate;
- affidamento del supporto tecnico agli stabili (segnalazione guasti e più in generale le attività di manutenzione ordinaria normalmente demandate agli amministratori di condominio) a professionisti individuati nell'elenco fornito dall'Ordine Nazionale dei Geometri, muniti di specifica qualificazione al riguardo;
- gestione della manutenzione straordinaria attraverso gare compartimentali ad evidenza pubblica.

Tale iter è stato esposto dal Commissario dell'INPDAP a codesta Commissione Bicamerale di controllo sugli enti gestori, nel corso delle audizioni del 21 e 22 aprile 2004.

8) La chiusura del contratto di appalto per il periodo 2002-2004

E' stato definito, dopo un lunghissimo contraddittorio, un accordo con i gestori, finalizzato ad una più puntuale regolamentazione dell'attività di riconsegna degli immobili e dei dati della gestione, secondo quanto prescritto dallo stesso contratto di appalto.

Tale accordo, sia pure con talune lievi differenziazioni tra gestore e gestore, ha previsto:

- la riconsegna della gestione tecnica degli immobili (gestione manutenzione e servizi ai fabbricati) all'Istituto a far data dal 30 aprile 2004, termine di naturale scadenza del contratto di appalto;
- la prosecuzione, a cura e spese degli appaltatori, quindi senza oneri per l'Istituto, della sola gestione amministrativa del patrimonio, fino a tutto il 31 luglio 2004, finalizzata alla riconsegna graduale degli archivi cartaceo ed informatico della gestione e per operarne la ricognizione e la verifica in contraddittorio;
- la sottoscrizione in data 31 luglio 2004 di un verbale di riconsegna definitiva della gestione all'esito delle suddette ricognizioni e verifiche. Si evidenzia a quest'ultimo proposito che nell'ambito di tale verbale l'Istituto avrebbe formalizzato le proprie contestazioni in merito alle attività gestionali prestate fino a tutto il 30 aprile 2004 ed i gestori avrebbero controdedotto in merito a tali contestazioni, rinunciando a far valere ulteriori pretese in via di azione. Con un successivo verbale, da sottoscrivere entro un certo termine dalla presentazione della rendicontazione finale dei gestori, l'Istituto avrebbe dovuto formalizzare le contestazioni residue relative al trimestre di proroga;
- la restituzione della banca dati della gestione, prima con "scarichi" di prova ed infine con uno "scarico" definitivo;
- lo svincolo o la riduzione delle garanzie previste dal contratto in relazione all'andamento delle verifiche;
- un meccanismo volto a consentire ai gestori di recuperare gradualmente dai conduttori, nel corso delle attività di dismissione degli immobili, le somme (contrattualmente a loro carico) impiegate per la fornitura degli oneri accessori nel corso della gestione.

9) La sottoscrizione dell'accordo e le prime formalizzazioni delle contestazioni.

L'accordo è stato sottoscritto nelle date indicate nella tabella riportata di seguito.

Data sottoscrizione accordo	RTI aggiudicatario	Lotti
10 febbraio 2004	BSM	6
26 febbraio 2004	EDILNORD/PIRELLI	1 e 9
27 febbraio 2004	FERSERVIZI	2
01 aprile 2004	AGIED/PIRELLI	3 e 10
20 aprile 2004	GE.FI.	7 e 8
20 maggio 2004	ROMEO S.P.A.	4 e 5

Alla data del 31 luglio 2004, in coerenza con i termini dell'accordo ed all'esito delle verifiche effettuate in contraddittorio (ancora parziali), sono stati formalizzati ai gestori nell'ambito dei verbali di riconsegna le **contestazioni relative ai numerosi profili di inadempimento allo stato emersi**.

In tale contesto, l'Istituto, preso atto della gravità ed entità dei rilievi mossi allo stato delle verifiche – peraltro ancora in corso, in conseguenza della incompleta attività di rendicontazione da parte dei gestori – assentiva un ulteriore congruo termine di controdeduzione alle società di gestione, onde proseguire in contraddittorio l'analisi delle problematiche insorte. Ciò, a fronte dell'impegno delle stesse a produrre entro il 15 settembre u.s. la proroga delle garanzie sino al 31 dicembre 2004.

10) La situazione attuale

L'Istituto non ha ancora potuto completare, in relazione all'incompletezza della documentazione concordata negli Accordi di chiusura e sin qui fornita dalle Società di gestione, l'attività di verifica.

Peraltro è stato possibile approfondire ulteriormente le principali situazioni di contrasto con i gestori, secondo tre direttrici di controllo:

- la banca dati;
- i flussi finanziari;
- gli ulteriori specifici inadempimenti gestionali.

10. a) la banca dati

Ovviamente la banca dati avrebbe dovuto essere resa disponibile all'Istituto nel biennio di attività, con "scarichi" mensili da parte delle Società di gestione.

In realtà **l'Istituto non ne ha potuto disporre**, tanto da dover prevedere negli accordi di chiusura specifici adempimenti in proposito. Le società di gestione hanno addebitato l'assurda situazione all'incapacità dell'Istituto di saper "leggere" gli "scarichi" periodici.

L'Istituto, anche per poter addurre prove inconfutabili nelle sedi giudiziarie eventualmente interessate, ha pertanto deciso di affidare **l'incarico di riacquisire la banca dati** ad un organismo terzo di totale affidabilità tecnica e funzionale e cioè **all'Agenzia delle Entrate, che si può avvalere del supporto tecnico della SOGEI**.

Orbene, benché la chiusura del rapporto sia avvenuta a luglio 2004, e quindi, se la gestione delle banche dati da parte delle Società fosse stata effettivamente in ordine, già da tale data l'Agenzia delle Entrate avrebbe dovuto avere in consegna dai gestori una banca dati pienamente efficiente ed operativa. I continui errori negli scarichi effettuati dai gestori, e puntualmente rilevati dall'Agenzia delle Entrate, non hanno invece consentito una riacquisizione della stessa, con pesanti riflessi sia sulla gestione diretta e sui rapporti con l'inquilinato sia in relazione al rispetto dei piani di vendita.

In particolare, solo in data 15 febbraio 2005, dopo l'avvenuta certificazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'Istituto ha potuto, solo per 5 lotti, avviare le procedure per l'acquisizione della banca dati, mentre per tutti gli altri, tenuto conto dei gravi ritardi, sono attivi tavoli tecnici permanenti per la correzione di tutte le anomalie rilevate e per la riacquisizione della banca dati. Il ritardo già accumulato è comunque di ben 7 mesi dalla data di avvio della gestione diretta.

10.b) i flussi finanziari

Si tratta di un aspetto particolarmente grave.

Le Società erano contrattualmente impegnate a gestire un unico conto bancario sul quale accreditare gli affitti degli inquilini e dal quale prelevare gli importi per gli interventi di manutenzione ed il proprio corrispettivo.

In realtà l'Istituto **ha più volte contestato l'utilizzo di altri conti bancari e postali, mai comunicati né rendicontati**. Non potendo avere la documentazione degli altri conti, nessun controllo era stato quindi possibile.

In sede di chiusura contrattuale questo aspetto è stato nuovamente evidenziato e si è ribadito come, evidentemente, per poter "liberare" le fidejussioni e i fondi di garanzia l'Istituto dovesse prima conoscere in modo chiaro e completo e controllare la gestione del "maneggio denaro pubblico".

Sono stati richiesti a tutte le Società di gestione dei prospetti di raccordo che illustrassero la gestione finanziaria effettuata su più conti, come detto mai rendicontati né addirittura comunicati all'Istituto.

Nella tabella seguente si riportano le date di consegna di tali prospettici sintesi, sui quali sono stati avviati i controlli da parte dell'Istituto.

Consegna formale prospetti finanziari	RTI aggiudicatario	Lotti
21 dicembre 2004	AGIED/PIRELLI	3 e 10
21 dicembre 2004	EDILNORD/PIRELLI	1 e 9
21 gennaio 2005	BSM	6
7 febbraio 2005	GE.FI.	7 e 8
----	FERSERVIZI	2

La ROMEO Spa non ha consegnato alcuna documentazione, avendo deciso di incardinare subito 4 giudizi civili.

Di fronte a questa situazione è stato necessario concordare con le Società una proroga delle fideiussioni contrattualmente previste per poter effettuare le verifiche.

L'attività di verifica dei risultati gestionali è tuttora in corso e sono attivi tavoli tecnici con le Società perché possano **fornire i necessari chiarimenti sulle incongruenze riscontrate sui prospetti** e sulla documentazione ancora in fase di consegna.

10.c) gli ulteriori inadempimenti gestionali

A fronte delle contestazioni formulate dall'Istituto in sede di chiusura del rapporto sono stati recentemente avviati incontri tecnici con la maggior parte delle Società, al fine di esaminare congiuntamente le contestazioni stesse e le controdeduzioni delle Società. E' stata programmata l'attività ancora da svolgere.

11) Gli altri aspetti

Rispetto a tale quadro si evince chiaramente come la situazione di quasi tutti i lotti ed il comportamento dei gestori si manifestino in modo pressoché omogeneo.

Sembra però opportuno soffermarsi su alcuni altri aspetti denunciati dal Presidente dell'Assoimmobiliare.

11.a) il censimento

E' stata evidenziata con grande enfasi la mancata autorizzazione da parte dell'Istituto dell'attività di censimento.

A tale riguardo occorre però ancora una volta svolgere delle brevi considerazioni sia sull'assetto normativo del contratto sia sulla ricostruzione storica delle vicende. Infatti, nelle more della gara per l'aggiudicazione degli appalti *de quibus*, interveniva il decreto legge 351/01, che imprimeva una forte accelerazione al processo di dismissione del patrimonio degli enti previdenziali pubblici, già avviato in base a quanto previsto dal d.lgs. 104/96.

Di ciò le parti – l'Istituto e le Mandatarie – si davano reciprocamente atto già nelle premesse ai contratti di appalto, dichiarandosi tenute all'osservanza anche di detta sopravvenuta normativa e dei conseguenti provvedimenti di esecuzione e di attuazione. Si davano atto altresì che la prima cartolarizzazione era già intervenuta (novembre 2001) e che, sulla scorta di quanto previsto dal decreto legge 351/01, successivi provvedimenti avrebbero potuto comportare il trasferimento di ulteriori parti del patrimonio immobiliare dell'Inpdap in favore di soggetti costituiti ai sensi dell'art. 2 del medesimo decreto.

Le parti convenivano inoltre che, in relazione agli immobili oggetto delle operazioni di dismissione disciplinate dal citato decreto, eventuali adattamenti che si fossero resi necessari per l'esecuzione del contratto - anche in funzione del differente assetto proprietario dei beni, nonché del contenuto dei contratti stipulati o da stipularsi tra l'Inpdap ed i soggetti di cui all'art. 2 decreto legge 351/01, per la gestione e la vendita degli immobili trasferiti - avrebbero formato oggetto di apposite istruzioni, che il gestore si impegnavano incondizionatamente ad osservare senza richiedere compensi ulteriori rispetto a quelli pattuiti e senza sollevare eccezioni in ordine alla validità ed efficacia delle reciproche obbligazioni contrattuali.

Peraltro, l'art. 12 del contratto prevedeva già l'impegno dell'appaltatrice a rinunciare alla prestazione dei servizi di censimento così come riportati nel relativo Piano, per quei complessi immobiliari che fossero stati segnalati dall'Istituto con un preavviso di quindici giorni rispetto all'avvio delle attività contenute nelle singole fasi temporali del censimento.

Successivamente alla stipula del contratto si diffondeva la notizia dell'imminente varo della seconda operazione di cartolarizzazione (attuata dal Governo nel novembre 2002). Con lettera del 28 maggio 2002, prot. n. 2581, l'Istituto comunicava agli appaltatori la sospensione delle attività di valutative dei "piani di censimento" presentati, evidenziando che, non sarebbero stati imputati ai gestori gli eventuali ritardi nell'esecuzione dei piani medesimi.

Infine, la portata della cartolarizzazione intervenuta nel novembre 2002, la stretta tempistica imposta dal Ministero dell'Economia nella realizzazione del processo di dismissione, l'affidamento da parte dello stesso Ministero dell'Economia all'Agenzia del Territorio di una serie di attività tecnico-amministrative connesse alle dismissioni, precludevano in fatto la stessa realizzabilità dei piani di censimento proposti.

Ciò considerato, appare evidente, che la mancata effettuazione di dette attività, del tutto eventuali e per le quali era previsto un corrispettivo distinto dal corrispettivo forfetario d'appalto, non abbia alterato il significato né tanto meno modificato l'economia dell'operazione contrattuale in esame. E' peraltro indubbio che una eventuale autorizzazione all'effettuazione di detti Piani sarebbe stata un aggravio non indifferente per la spesa pubblica.

E' infine da ricordare che le Mandatarie sono subentrate in attività praticamente da loro stesse svolte nei 6 anni precedenti, e che quindi avrebbero già dovuto assicurare all'Istituto una base informativa completa e corretta.

10.e) i rinnovi contrattuali e il recupero della morosità

Altro aspetto lamentato è quello, a fronte del mutato quadro normativo connesso alla dismissione, relativo al divieto imposto dal legislatore di procedere ai rinnovi dei contratti, cosa questa che avrebbero consentito una maggior ricavo.

A tale riguardo, si deve comunque evidenziare che le attività di verifica poste in essere stanno evidenziando come i mancati rinnovi, che le Mandatarie avrebbero dovuto effettuare con la seconda Convenzione, derivino essenzialmente da una scarsa attività posta in essere durante la vigenza della passata convenzione (1996/2002) dalle medesime Società che fino a luglio 2004 avevano in gestione il patrimonio dell'Istituto.

Anche in merito alla morosità devesi evidenziare che detta attività è stata scarsamente svolta dalle Mandatarie tanto che, proprio dalle prime attività di verifica poste in essere dalla ripresa in consegna del patrimonio, si è potuto riscontrare che solo nell'ultimo periodo di vigenza della Convenzione le Società hanno avviato una attività di recupero, con mere contestazioni agli inquilini che in alcuni casi ha condotto al recupero della morosità ma in gran parte si è rilevata sostanzialmente come una attività non peculiarmente programmata.

12) Le considerazioni conclusive

Considerando l'impegno a collaborare per le verifiche dei flussi finanziari finalmente concretizzato da parte delle suddette Società (Ferservizi appartiene al gruppo Ferrovie dello Stato e quindi non potrà esimersi da analoghi comportamenti) non sono stati attivati ad oggi giudizi nei confronti dei gestori in relazione al periodo contrattuale 2002/2004, né sono state ad oggi escusse le garanzie prestate, ad eccezione per la Romeo Spa, che ha ritenuto di adire le vie giudiziarie immediatamente dopo la riconsegna del patrimonio gestito.

Alla conclusione del presente documento, appare opportuno specificamente ribattere le "accuse" rivolte dal Presidente dell'Assoimmobiliare all'operato dell'Istituto.

Da quanto sin qui evidenziato non è affatto vero che:

- *"le contestazioni non trovano adeguato riscontro nei fatti..."; che "dopo due anni ci si accorge di una serie di problemi..."; che "l'Istituto è stato costantemente e regolarmente informato, attraverso la prevista reportistica..."; che "è stata fornita reportistica molto precisa..."; che "l'Istituto è stato incapace di monitorare e accompagnare l'allineamento del quadro informativo..." né "sapeva esprimere adeguata capacità di programmazione..."*.

E' SUFFICIENTE RICORDARE COME L'ISTITUTO A 7 MESI DALLA RICONSEGNA DEL PATRIMONIO PRATICAMENTE NON DISPONGA ANCORA NE' DELLA BANCA DATI NE' DELLA COMPLETA VISIBILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI;

- *"è stato aperto un contenzioso con richieste enormi di danni..."; che "è stata assunta una decisione improvvida..."; che è stata decisa una "cessazione indiscriminata..."; che "le imprese sono ostaggio attraverso l'oneroso rinnovo delle fidejussioni..."*.

E' SUFFICIENTE RICORDARE COME L'ISTITUTO ABBA DECISO DI RIASSUMERE LA GESTIONE DIRETTA ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO E SINORA NON ABBA ATTIVATO ALCUN CONTENZIOSO FORMALE, SALVO QUELLO IN RISPOSTA AL GESTORE CHE HA PREFERITO ATTIVARE SUBITO UN PERCORSO GIUDIZIARIO. L'ISTITUTO DEVE COMPLETARE LE NECESSARIE VERIFICHE, PER LE QUALI E' INDISPENSABILE AVERE DALLE MANDATARIE LA DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALMENTE PREVISTA. IN QUESTA SITUAZIONE E' ALTRESI' EVIDENTE CHE NON POSSONO LIBERARSI NE' FIDEJUSSIONI NE' FONDI DI GARANZIA;

- *l'Istituto ha sbagliato a riassumere la gestione diretta perché "non ha più la struttura organizzativa del passato, né la stessa capacità organizzativa..."; perché "è incapace di monitorare le stesse attività gestorie..."*.

E' SUFFICIENTE RICORDARE CHE, IN COLLABORAZIONE CON L'AGENZIA DELLE ENTRATE, PER LA RISCOSSIONE DEGLI AFFITTI, E CON I GEOMETRI INDICATI DALL'ORDINE NAZIONALE PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE, L'ISTITUTO STA SVOLGENDO CON POSITIVI RISULTATI IL SERVIZIO FINO ALLA COMPLETA ALIENAZIONE DEL L'INTERO PATRIMONIO A REDDITO¹. ANCHE SOTTO L'ASPETTO COMPLESSIVO DELLA SPESA SI REGISTRANO **RISULTATI POSITIVI, ATTESO CHE LA GESTIONE DIRETTA AVVIATA DAL MAGGIO 2004 HA COMPORTATO **FORTI RISPARMI** CHE POTRANNO ESSERE PRECISAMENTE CONTABILIZZATI CON IL PROSSIMO RENDICONTO CONSUNTIVO.**

¹ A tale proposito si sottolinea che la gestione delle vendite è sempre stata curata direttamente dall'Istituto e che le transitorie difficoltà registrate nei flussi di vendita dell'operazione SCIP2, come noto, derivano sostanzialmente da criticità di tipo normativo. La reintroduzione, con l'art 3, comma 134, della legge finanziaria 2004 del comma 20 dell'art. 3 del d.l. 351/01, precedentemente abrogato, ha causato il rallentamento e, per un intero semestre, il vero e proprio blocco delle vendite, determinando per un lungo periodo uno stallo che si è protratto fino al secondo semestre 2004.

Ed invero, solo nel giugno 2004, a seguito dell'emanazione del d.l. 41/04, poi convertito nella legge 23 aprile 2004, n. 704 e dei successivi decreti contenenti i coefficienti aggregati di abbattimento calcolati dall'Agenzia del Territorio, è stato possibile riprendere l'attività di vendita.

Tabella A (Convenzione 1996)

LOTTO	AREA GEOGRAFICA	AGGIUDICATARIO
1	PIEMONTE - LIGURIA	GE.FI. Fiduciaria Romana S.r.l. (mandataria) Fisia Fiat Impresit Sistemi Ambientali s.p.a
2	MILANO CITTA'	Edilnord Gestioni Spa
3	LOMBARDIA	Stimma s.r.l.
4	VENETO - FRIULI - TRENTINO ALTO ADIGE	GE.FI. Fiduciaria Romana S.r.l. (mandataria) Fisia Fiat Impresit Sistemi Ambientali s.p.a.- CSC Centro Servizi Casa s.r.l.-
5	EMILIA ROMAGNA - MARCHE	Unistudio S.r.l. (mandataria) Penta Studio Sas-Ri.Ma Srl- Amministrazione Palmieri
6	TOSCANA	Sintesimm S.c. a r.l. (mandataria) C.I.E.T. s.p.a. - Polis s.r.l. - Real Estate s.r.l. - Building Service Management s.r.l. - Manutencoop s.c. a r.l. - Cooperativa Muratori e Cementisti C.M.C.
7	LAZIO NORD - UMBRIA - SARDEGNA	Sistemi Urbani s.p.a. (mandataria) - Servizi Tecnici Spa
8	ROMA NORD	E.R. S.p.A
9	ROMA OVEST	GE.FI. Fiduciaria Romana S.r.l. (mandataria) Fisia- Fiat Impresit Sistemi Ambientali s.p.a.-Nuova Ciemme Srl- Romana Amministrazioni Immobiliari s.r.l.
10	ROMA EST	Cagisa Spa (mandataria) Gecom Srl
11	ROMA TUSCOLANO	E.R. S.p.A.
12	ROMA SUD	Agied S.r.l. (mandataria) Imperatore Adriano Srl- Savia Immobiliare Srl -
13	LAZIO SUD	Agied S.r.l. (mandataria) Imperatore Adriano Srl- Savia Immobiliare Srl - Giannini Srl
14	ABRUZZO - MOLISE - PUGLIA - BASILICATA	Sintesimm S.c. a r.l. (mandataria) C.I.E.T. s.p.a. - Polis Consulenze e Servizi Immobiliari s.r.l. - Real Estate s.r.l. - Building Service Management s.r.l. - Manutencoop s.c. a r.l. - Cooperativa Muratori e Cementisti C.M.C.
15	CAMPANIA	E.R. S.p.A.
16	CALABRIA - SICILIA	TRE. PI. s.r.l. (Rispetto a tale lotto, non essendo state presentate offerte in sede di gara, il C.d.A. dell'Istituto autorizzò con delibera n. 193/95 l'esperimento della trattativa privata a seguito della quale nel febbraio 1996 fu selezionata la società affidataria.)

TABELLA B (Negoziazione 1997)

LOTTO	AREA GEOGRAFICA	AGGIUDICATARIO
1	PIEMONTE - LIGURIA	GE.FI. Fiduciaria Romana S.r.l
2	MILANO CITTA'	Edilnord Gestioni Spa
3	LOMBARDIA	Edilnord Gestioni Spa
4	VENETO - FRIULI - TRENTINO ALTO ADIGE	GE.FI. Fiduciaria Romana S.r.l. (mandataria) - Centro Servizi Casa S.r.l.
5	EMILIA ROMAGNA - MARCHE	Sintesimm S.c. a r.l. (mandataria) C.I.E.T. s.p.a. - Polis Consulenze e Servizi Immobiliari s.r.l. - Real Estate s.r.l. - Building Service Management s.r.l. - Manutencoop s.c. a r.l. - Cooperativa Muratori e Cementisti C.M.C.
6	TOSCANA	Sintesimm S.c. a r.l. (mandataria) C.I.E.T. s.p.a. - Polis Consulenze e Servizi Immobiliari s.r.l. - Real Estate s.r.l. - Building Service Management s.r.l. - Manutencoop s.c. a r.l. - Cooperativa Muratori e Cementisti C.M.C.
7	LAZIO NORD - UMBRIA - SARDEGNA	Sovigest Spa
8	ROMA NORD	E.R. S.p.A. (mandataria) Metropolis Spa
9	ROMA OVEST	GE.FI. Fiduciaria Romana S.r.l. (mandataria)Nuova Ciemme S.r.l. - Romana Amministrazioni S.r.l.
10	ROMA EST	Cagisa Spa (mandataria) Gecom Srl
11	ROMA TUSCOLANO	E.R. S.p.A. (mandataria) Metropolis Spa
12	ROMA SUD	Agied S.r.l. (mandataria) Imperatore Adriano Srl- Savia Immobiliare Srl -
13	LAZIO SUD	Agied S.r.l. (mandataria) Imperatore Adriano Srl- Savia Immobiliare Srl - Giannini Srl
14	ABRUZZO - MOLISE - PUGLIA - BASILICATA	Sintesimm S.c. a r.l. (mandataria) C.I.E.T. s.p.a. - Polis Consulenze e Servizi Immobiliari s.r.l. - Real Estate s.r.l. - Building Service Management s.r.l. - Manutencoop s.c. a r.l. - Cooperativa Muratori e Cementisti C.M.C.
15	CAMPANIA	E.R. S.p.A. (mandataria) Metropolis Spa
16	CALABRIA - SICILIA	Tre Pi Spa

TABELLA C (Atto Aggiuntivo alla Convenzione 2001)

LOTTO	AREA GEOGRAFICA	AGGIUDICATARIO
1	PIEMONTE - LIGURIA	GE.FI. Fiduciaria Romana S.r.l
2	MILANO CITTA'	Edilnord Gestioni Spa
3	LOMBARDIA	Edilnord Gestioni Spa
4	VENETO - FRIULI - TRENINO ALTO ADIGE	GE.FI. Fiduciaria Romana S.r.l. (mandataria) - Centro Servizi Casa S.r.l.
5	EMILIA ROMAGNA - MARCHE	Building Service Management s.r.l. - (mandataria) C.I.E.T. s.p.a. - Polis Consulenze e Servizi Immobiliari s.r.l. - Real Estate s.r.l. - Manutencoop s.c. a r.l. - Cooperativa Muratori e Cementisti C.M.C.
6	TOSCANA	Building Service Management s.r.l. - (mandataria) C.I.E.T. s.p.a. - Polis Consulenze e Servizi Immobiliari s.r.l. - Real Estate s.r.l. - Manutencoop s.c. a r.l. - Cooperativa Muratori e Cementisti C.M.C.
7	LAZIO NORD - UMBRIA - SARDEGNA	Sovigest Spa
8	ROMA NORD	Romeo Gestioni S.p.A. (mandataria) Metropolis Spa
9	ROMA OVEST	GE.FI. Fiduciaria Romana S.r.l. (mandataria)Nuova Ciemme S.r.l. - RG Romana Gestioni S.r.l.
10	ROMA EST	Cagisa Spa (mandataria) Gecom Srl
11	ROMA TUSCOLANO	Romeo Gestioni S.p.A. (mandataria) Metropolis Spa
12	ROMA SUD	Agied S.r.l. (mandataria) Imperatore Adriano Srl- Savia Immobiliare Srl -
13	LAZIO SUD	Agied S.r.l. (mandataria) Imperatore Adriano Srl- Savia Immobiliare Srl - Nuova Ciemme Srl
14	ABRUZZO - MOLISE - PUGLIA - BASILICATA	Building Service Management s.r.l. (mandataria) C.I.E.T. s.p.a. - Polis Consulenze e Servizi Immobiliari s.r.l. - Real Estate s.c.r.l. - Manutencoop s.c. r.l. - Cooperativa Muratori e Cementisti C.M.C.
15	CAMPANIA	Romeo Gestioni S.p.A. (mandataria) Metropolis Spa
16	CALABRIA - SICILIA	Progetti Europa e Global Spa

TABELLA D (Convenzione 2002)

LOTTO	COMPARTIMENTI	RTI AGGIUDICATARIO
1	Lombardia	Edilnord Gestioni s.p.a. (mandataria) Sovigest Spa - So.Ge.Pi srl
2	Milano	Metropolis s.p.a.(mandataria) - Gecom SrL - R.G. Spa - Sig 96 s.r.l.
3	Lazio Roma Nord	Agied s.r.l.(mandataria) - Pirelli & C. Property Management Spa- Immobiliare Con.fa.ro s.r.l.
4	Campania	Romeo Gestioni Spa
5	Toscana Lazio Roma Ovest	Romeo Gestioni Spa
6	Emilia Romagna—Marche Lazio Roma Tuscolano	BSM s.r.l. (mandataria) - Ipi Spa- Manutencoop soc. coop. a r.l.
7	Friuli Venezia Giulia-Trentino Alto Adige-Veneto- Lazio Roma Sud	GE.FI.Fiduciaria Romana s.p.a. (mandataria) - Nuova Ciemme Srl
8	Piemonte-Liguria-Valle D'Aosta- Lazio Roma Est	GE.FI.Fiduciaria Romana s.p.a. (mandataria) - Nuova Ciemme Srl
9	Sardegna-Basilicata-Umbria- Abruzzo-Puglia-Molise Lazio Nord*	Edilnord (mandataria) - Sovigest Spa- So.ge.pi Srl
10	Sicilia-Calabria- Lazio Sud**	Agied s.r.l.(mandataria) - Pirelli & C. Property Management Spa- Immobiliare Con.fa.ro s.r.l.

* Lazio Nord (Viterbo Rieti Civitavecchia Guidonia Monterotondo)

** Lazio Sud (Latina Anzio Fiumicino Nettuno Pomezia)

