

## Verso una nuova politica immobiliare per gli Enti Pubblici Previdenziali Maurizio Bufalini<sup>2</sup>

Ringrazio il prof. Roscelli ed il Ce.S.E.T. per avermi invitato a questo interessante dibattito su "Valori immobiliari, catasto e fiscalità", al fine di fornire una testimonianza sulla gestione del patrimonio immobiliare degli Enti Pubblici Previdenziali, quale Presidente dell'INPDAl, Istituto proprietario di un considerevole patrimonio.

Ricordo, in proposito, che l'INPDAl costituisce l'Ente pubblico previdenziale dei dirigenti industriali che, a fronte di una spesa previdenziale globale di circa 280 mila miliardi (non tutta finanziata dalla relativa contribuzione, ma, in parte, anche dalla fiscalità generale) nel 1996 ha effettuato prestazioni previdenziali per circa 5.000 miliardi, peraltro, integralmente finanziate dai contributi dei propri assistiti.

L'INPDAl, inoltre, contribuisce in modo solidaristico, anche alla previdenza ed assistenza generale, anche attraverso la messa a disposizione del proprio patrimonio immobiliare a classi meno abbienti.

Più precisamente, l'INPDAl, in virtù delle leggi che hanno imposto agli Enti Pubblici Previdenziali di avere una certa quota del loro avanzo economico investito in patrimoni immobiliari, ha oggi un patrimonio di circa 660 immobili, che può essere rappresentato da due cifre: 6.000 miliardi a valore catastale e 8.000 miliardi a valore di bilancio. C'è una differenza evidente tra i valori catastali e quelli di bilancio, peraltro presente in tutte le proprietà degli Enti, Istituti ed Imprese in relazione alla situazione catastale italiana. Il valore di bilancio si avvicina, in qualche modo, a quello di mercato e dimostra come sia necessario un adeguamento del catasto per renderlo più rispondente alla sua funzione originaria.

Questo rilevante patrimonio immobiliare dell'INPDAl rappresenta circa il 25% del patrimonio immobiliare di tutti gli Enti Pubblici Previdenziali, a fronte, come già detto, di una spesa previdenziale INPDAl, che rappresenta qualche unità per cento rispetto al globale.

Questo patrimonio – in virtù della legge che prevede l'obbligo di investimenti immobiliari in misura del 20 – 40% dell'avanzo di gestione – è stato acquistato essenzialmente negli anni 50, 60, 70 e, sempre meno negli anni successivi, in quanto dal 1993 è "esplosa" la crisi degli Enti Previdenziali in funzione del ridursi del rapporto tra contributi attivi e pensionati. Questo rapporto, infatti, ormai si avvicina all'unità e determina l'insussistenza di condizioni per realizzare bilanci attivi, stante l'attuale legislazione previdenziale.

---

2) Presidente I.N.P.D.A.I.

La scelta dell'acquisto di questo patrimonio è stata peraltro, indirizzata dal Legislatore, verso usi "pubblici", in quanto doveva essere destinato in base alle diverse leggi, operanti in merito, rispettivamente, per il 10% ad uso ufficio, per il 30% costituito in modo tale da poter soddisfare le richieste di alloggi per statali trasferiti, essere tale da realizzare infrastrutture per forze dell'ordine e, ancora, infrastrutture per l'edilizia universitaria e, infine, immobili utilizzabili per il Giubileo.

C'è stato, quindi, da parte del Legislatore un intervento mirato sul tipo di patrimonio immobiliare che gli Enti Previdenziali dovevano acquistare con il risultato finale che per l'INPDAI questo patrimonio immobiliare è per 80% di tipo residenziale e per circa il 20% di tipo destinato ad uso diverso.

Ma qual'è il rendimento di questo patrimonio immobiliare? Questo è il punto veramente dolente, perché in virtù dell'applicazione delle circolari emesse dai vari Ministri, che hanno operato al Ministero del Lavoro, questo patrimonio ha svolto funzioni di "assistenza", in carenza di una politica per la casa. In sostanza l'INPDAI – come gli altri Enti Previdenziali – deve dare in uso questo patrimonio, a canoni non di mercato, per il 50% agli sfrattati e per il 15% alle forze dell'ordine. Qual è stato il risultato finale? Che un patrimonio – che a valore di bilancio come detto è di circa 8.000 miliardi – ha generato nel 1997 entrate per canoni ed accessori di circa 214 miliardi a fronte di uscite di manutenzione e tasse di 211 miliardi (le tasse sono pari a 87 miliardi tra ICI e IRPEG) e quindi presentando un rendiconto praticamente uguale a zero.

In questa situazione, l'INPDAI ha accolto favorevolmente le ultime indicazioni legislative che prevedono la completa dimissione del patrimonio immobiliare degli Enti Previdenziali. In particolare il programma "straordinario" di tale dimissione prevede la vendita per tutti gli Enti Previdenziali di immobili per circa 3.000 miliardi, a valore catastale di cui circa 600 miliardi riguardano l'INPDAI, mentre il programma generale prevede, nel giro di cinque anni, la dimissione del restante patrimonio immobiliare, con la cessione a società o a fondi immobiliari, o la vendita ai conduttori o ad altri soggetti.

In questo quadro, alla luce degli obiettivi di vendita del patrimonio immobiliare, non si può che auspicare un catasto più efficiente, una tassazione che sia più equa. In particolare, la mancanza di efficienza del catasto ha portato lo stesso Ministero del Lavoro a dover costituire l'Osservatorio Immobiliare per l'analisi del Patrimonio degli Enti Previdenziali; questo Osservatorio ha dovuto espletare una gara per un "advisor" che, fra i suoi compiti, ha anche quello di esaminare a fondo qual'è la stima del patrimonio immobiliare dei diversi Enti Previdenziali.

In conclusione, gli Enti Pubblici Previdenziali, nei tempi più brevi, anche se "allungati" dalle difficoltà burocratiche procedurali, dovrebbero procedere al riesame della politica immobiliare, cercando di realizzare dal proprio patrimonio, attraverso la vendita o cessione ai fondi immobiliari, un rendimento migliore che possa contribuire a far fronte ai compiti istituzionali.