

## FINITE LE VENDITE ALL'ASTA - CHE FARE?

NOTIZIARIO N. 1 / 2013

Ai nostri iscritti

**Gentili colleghe e cari colleghi,**

nel referendum del 15 dicembre 2012 erano posti 2 quesiti che hanno avuto un esito diverso.

Il quesito A, relativo ai gettoni di presenza dei Sindaci del Fondo, che abbiamo considerato superfluo, se non controproducente per il buon esito del referendum, non ha raggiunto il quorum necessario e, pertanto, è stato respinto.

Il quesito B, relativo ai criteri di una ripartizione sia pure parziale della riforma ( art. 39 ), è stato approvato con una maggioranza modesta in quanto altrettanto modesta è stata la partecipazione; ciò sta ad evidenziare uno stato d'animo di grande disincanto e di scetticismo degli iscritti verso uno svolgimento positivo delle vicende del nostro Fondo.

Tuttavia, proprio l'approvazione del quesito B ha reso più acuta l'attesa del risultato della vendita frazionata del compendio immobiliare, con la speranza che si riuscisse a ricavare le somme necessarie per dare pratica attuazione all'art.39 appena approvato.



**ED ORA ?**

Questa domanda, dopo la conclusione della procedura di vendita frazionata - ultimata il giorno 29 dello scorso mese - del patrimonio immobiliare del Fondo, con i suoi più che deludenti risultati ( **non si sono raggiunti i 10 milioni di euro** ) crediamo sia doverosa e, nello stesso tempo, quasi ....disperante.

A prima vista, la possibilità di mettere in movimento la Riforma e procedere a quella auspicata ripartizione di risorse tra gli iscritti, anche questa volta pare si sia allontanata e questa amara circostanza aggrava il generale clima di disillusione, di distacco se non proprio di avversione.

Un sentimento che è accentuato, atteso che la procedura di vendita, su cui esisteva il convinto consenso dell'intero C.d'A. del Fondo, pur se resa operativa con qualche ritardo per effetto di alcune non marginali disparità di valutazione circa i prezzi da porre a base d'asta, aveva fatto

intravedere elementi di certezza circa le concrete possibilità di **iniziare - quanto meno - il percorso riformatorio delle prestazioni pensionistiche.**

Ora, in seguito ai risultati delle modeste vendite e delle conseguenti limitate risorse finanziarie reperite, sarebbe facile essere tentati di cadere in sterili e potenzialmente accentuate recriminazioni.

Fatalmente si va alla ricerca di colpe e responsabilità per scelte operate o non fatte, per intempestive dichiarazioni espresse o per pressoché rituali, quanto oggettivi, richiami alla severa e pesante situazione di recessione che in atto viviamo.

Essa, purtroppo affligge l'economia nazionale ed internazionale, certamente non facilitando il successo di qualsiasi impegnativa operazione di dismissione immobiliare, un settore che presenta, peraltro, caratteristiche peculiari negative.

Tutto questo non farebbe mutare il quadro pieno di incertezze in cui ci troviamo, anche se non vogliamo e non possiamo neppure dimenticare gli accadimenti succedutisi in questi anni ed il **giudizio di facile commerciabilità attribuito in passato al patrimonio immobiliare del Fondo e da taluni chiaramente espresso con improvvida sicurezza.**

Ora, alla luce dell' esperienza fatta, tutto ciò si è rivelato "giudizio avventato" se non solo strumentalmente critico dell'operato del precedente Consiglio d'Amministrazione.

Le aste di vendita della procedura appena conclusasi, infatti, oltre ad essere risultate assolutamente non competitive, hanno anche suscitato lo scarso interesse del mercato e, addirittura, **la non prevedibile più che modesta attenzione degli stessi conduttori delle unità residenziali** che avrebbero anche potuto usufruire, per gli acquisti, di finanziamenti ipotecari agevolati appositamente concordati con Banche primarie.

Questo stato di cose non può essere sottovalutato ma, al tempo stesso, crediamo debba costituire il presupposto perché il **C. d' A., con onestà intellettuale e senza autoassoluzioni di comodo, reagisca con determinazione, guardando avanti e prefigurando un futuro positivo e, con estrema chiarezza e coerenza, prepararsi a realizzarlo facendo**

scelte trasparenti, fornendo concreti riferimenti operativi altrettanto concretamente misurabili nel tempo.

## **<=> DOBBIAMO RIPARTIRE !!!**

**Il tempo**, ecco un elemento da cui non si può più prescindere, così come non si può più prescindere da una considerazione fondamentale per questo Sindacato: la platea degli iscritti del Fondo è prevalentemente costituita da pensionati, tali da svariati anni, che **nella Riforma avevano riposto** e continuano a riporre, anche se con sempre maggiore disillusione e scetticismo, **aspettative e speranze**; per questi colleghi il **fattore tempo**, quindi, **non può essere considerato una trascurabile variabile indipendente**.

Serve ora - anche in questo scenario di incertezza - conoscere e prevedere quali potranno essere i nuovi passi da fare alla luce delle esigue vendite effettuate e se le correlative risorse finanziarie potranno essere utilizzate per adempiere alla previsione statutaria dell'art. 39, come introdotta dal recente referendum, dando concrete risposte alle pluriennali attese degli iscritti e trasferendo finalmente i benefici previsti dalla Riforma dal piano puramente "virtuale" e delle buone intenzioni, in cui sinora sono rimasti, a quello "reale".

Questo significa che il Consiglio d'Amministrazione del Fondo, in tempi celeri e dopo una rigorosa analisi e valutazione complessiva degli aspetti patrimoniali, economici e finanziari dell'Ente, delle sue risorse, delle esigenze finanziarie collegate e derivanti dall'applicazione della Riforma, **dovrà accertare il costo della Riforma ed il relativo fabbisogno finanziario perché si possa adempiere - almeno - alla sua prima fase e, quindi, procedere ad una prima e parziale ripartizione, così come previsto dal nuovo art. 39 dello Statuto.**

Un'operazione che, se portata a compimento, avrebbe l'indubbio valore di "liberare" il patrimonio del Fondo dal suo vincolo di

**destinazione, rendendolo totalmente disponibile per l'erogazione dei "benefici" previsti nella riforma.**

Per conseguire tale obiettivo ricordiamo ai nostri associati ed a tutti gli iscritti al Fondo che è indispensabile eseguire i necessari accantonamenti per:

-le riserve matematiche, cautelativamente maggiorate, per assicurare le prestazioni pensionistiche in favore degli aderenti alla Sezione "B" del Fondo;

-le rendite per assicurare le prestazioni pensionistiche "sostitutive," ancora residue, tuttavia ad integrale carico del Fondo;

-il valore capitale delle posizioni individuali dovute per legge per prestazioni integrative, al netto delle rendite sin qui erogate e di eventuali posizioni debitorie.

-la ripartizione di almeno il 10%, di quanto residua dalle predette operazioni, tra tutti gli iscritti al Fondo in misura percentuale uguale per tutti.

Come reperire dalla dismissione del patrimonio immobiliare del Fondo le risorse finanziarie che dovessero essere necessarie per questo primo atto ? E con quali criteri, soprattutto, procedere alla necessaria dismissione degli immobili ?

E' questo un sentiero assai accidentato in presenza anche del peggioramento degli indicatori macroeconomici nazionali, con previsioni di ripresa certamente non riferibili all'anno in corso.

In questo contesto, utilizzando i criteri e le modalità della procedura di vendita frazionata appena conclusasi, il C. d' A. potrebbe valutare, utilizzando i dati conoscitivi del compendio immobiliare già acquisiti recentemente, **di rimettere in vendita alcuni immobili e segnatamente quelli indispensabili al reperimento delle esigenze finanziarie per procedere a questa prima ripartizione,** operando un'accorta scelta nel prezzo da porre a base delle vendite, in maniera da rendere l'operazione quanto più appetibile per il mercato, presupposto essenziale per consentire un livello di adeguata competitività in sede di realizzo.

L'ipotesi, per grandi linee rappresentata e che, ovviamente, andrà opportunamente approfondita e valutata in tutti i suoi vari aspetti - anche in quello non marginale di prevedere una "figura" anche esterna che possa svolgere un'adeguata azione promozionale per l'operazione - va messa in cantiere e "varata" con la massima celerità.

Questa, allo stato, sembra l'unica alternativa praticabile rispetto ad una situazione di stallo, difficilmente sanabile e sulla cui "tenuta" ci permettiamo di avanzare qualche preoccupata riserva.

Cordiali saluti.

Palermo, 6 febbraio 2013

LA SEGRETERIA