

<<Tutta la Città pareva concentrarsi nell'Azienda come se questa, a poco a poco, in un processo d'espansione che nulla avrebbe potuto frenare, si fosse estesa al di là dei suoi limiti originari, inghiottendo le sue periferie, digerendole, assimilandole instillando la propria identità. Da tutto questo si sprigionava una forza misteriosa ... Lui, che da moltissimo tempo aveva la consapevolezza che il suo posto nel mondo e nella società atteneva alla scala microscopica, scopriva davanti a quella visione della dismisura dell'Azienda, un'altra forma di disagio, quello dell'anonimato. Oltre a sapere che lui era niente, di colpo si rendeva conto che non era nessuno.>> (L'Inchiesta – Claudel Philippe)

<<Cuncè, che brutto suonno che mi so fatto stanotte. Mi sono sognato che lavoravo>>

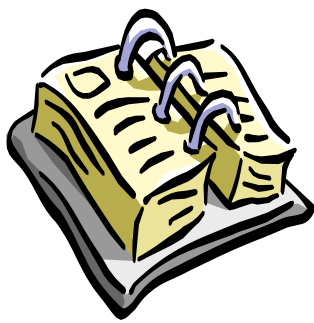
(Natale in casa Cupiello - De Filippo Eduardo)

<<In questo progresso scorsoio

non so se vengo ingoiato

o se ingoio>>

(Zanzotto Andrea)



## VOCI DAL (pro) FONDO

Notizie, fatti e misfatti sul **Fondo Pensioni**  
del Gruppo **SANPAOLO IMI** - N°2- 21/05/2012

A cura del consigliere

Alessandro CASAGRANDE [alessandro.casagrande@carive.it](mailto:alessandro.casagrande@carive.it)

LIBERO/SINFUB

Terza e (per ora) ultima puntata della **saga del mattone** volta ad analizzare gli investimenti immobiliari del Fondo.

Da dove cominciare? Proviamo a riprendere il discorso da una notizia che ha tenuto banco nei mesi scorsi.

### L'affaire di VIA DELLA STAMPERIA

Alla fine di gennaio di quest'anno il telegiornale di Enrico Mentana su "La7" diede un'incredibile notizia: un senatore della Repubblica aveva acquistato e rivenduto nella stessa giornata un immobile ottenendone una corposa **plusvalenza**, pari a **circa 18 milioni di euro**.

Cosa aveva di tanto speciale questo immobile?

Si trattava di un edificio di 5 piani (3.900 mq) nel centro di Roma, in via della Stamperia, a pochi passi dalla fontana di Trevi. Il palazzo era stato acquistato il 31 gennaio 2011 dalla società "Estate 2 srl" del senatore Riccardo Conti per circa 26,5 milioni di euro e rivenduto all'Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza per Psicologi -ENPAP- alla modica cifra di circa 54 milioni di euro (44,5 milioni + IVA 20%).

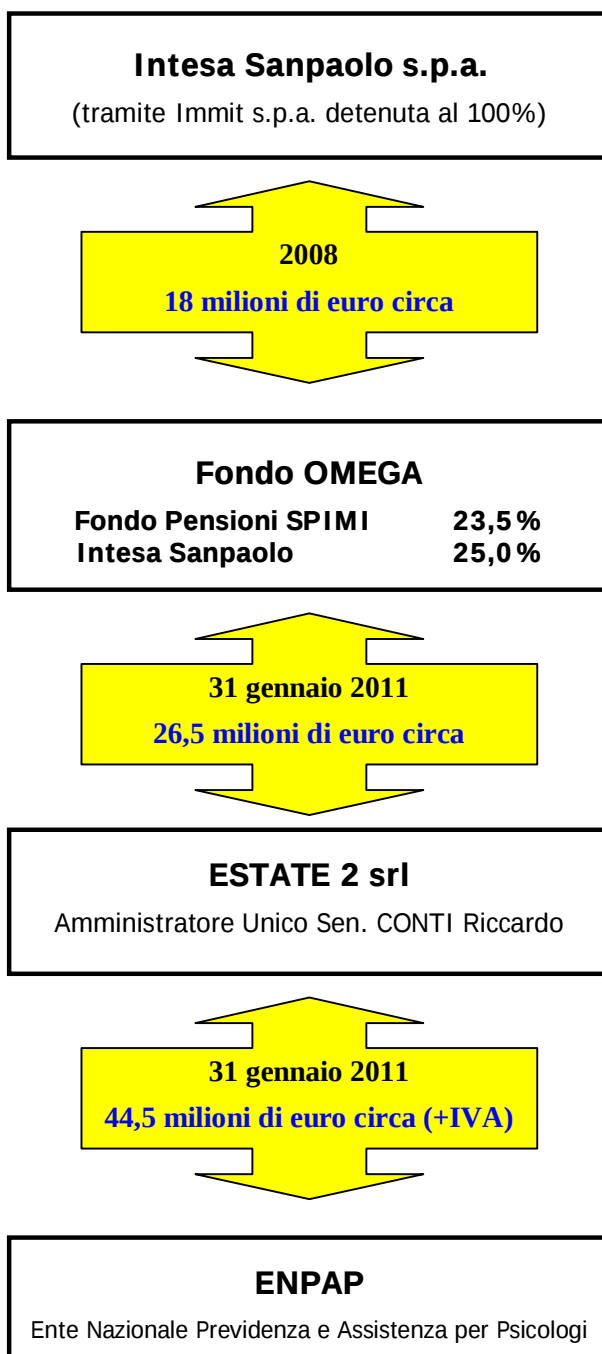
Perché ci occupiamo di questo caso? In fin dei conti si tratta di una (quasi) normale compravendita fra privati e, tutto sommato, da questa operazione lo Stato (fisco) ci ha guadagnato una discreta sommetta: in quei 54 milioni sono compresi anche 18 milioni circa di IVA.

E' vero, la compravendita di per sé non ci riguarda, ma a ben vedere qualche motivo d'interesse c'è.

Infatti, se analizziamo l'intera operazione e proviamo a verificare da chi il senatore ha comperato il palazzo, scopriamo che il venditore è ...il **Fondo Omega** di cui il **Fondo Pensioni Sanpaolo IMI** detiene il **23,5% di quote** (mentre Intesa Sanpaolo ne ha il 25%).

A questo punto però rimane in sospeso un'altra domanda: il Fondo Omega da chi, a sua volta, aveva acquistato l'immobile? Momento di suspense...ma da Intesa Sanpaolo stessa, nell'ambito dell'operazione che ha portato la banca -nel 2008- a cedere 284 immobili<sup>1</sup>.

Ricapitoliamo:



<sup>1</sup> Vedi "Voci dal (pro)Fondo" n° 4/2010.

Da questa girandola di compravendite possiamo stabilire chi ci ha perso e chi ci ha guadagnato?

### **ESTATE DUE srl**

Beh, sicuramente chi ci ha guadagnato è la società del senatore che, tra l'altro, per l'acquisto del palazzo dal Fondo OMEGA, **non ha dovuto sborsare nemmeno un euro di caparra**. Sì, perché prima ancora di pagare la caparra di 5 milioni al Fondo OMEGA (3 febbraio 2011), il senatore era riuscito ad incassare (1° febbraio 2011) la prima rata di 7 milioni dall'Enpap per la vendita dell'immobile (che non era ancora suo). Niente male, proprio niente male (anche se il diretto interessato si è sempre schermato ed ha parlato di <<*fango ignobile*>>, di <<*ricostruzione parziale*>>, di <<*operazione politico-mediatica*>><sup>2</sup>). Il senatore sostiene inoltre che la plusvalenza va ridimensionata; l'immobile è stato da lui venduto comprensivo di ristrutturazione, ed a conti fatti ci guadagnerà sì e no 5 milioni (da tassare a bilancio): poca cosa rispetto ai fantomatici 18.

A sostenere questa tesi c'è anche Milano Finanza<sup>3</sup>, che ipotizza un costo per la società del senatore di circa 28 milioni (26,5 + 2 ci spese ed imposte), ai quali se ne devono aggiungere altri 11 circa di lavori di ristrutturazione ed arredamento, per un totale quindi di circa 39 milioni. Se teniamo conto che l'immobile è stato successivamente venduto a 44,5 milioni, ecco raggiunto l'utile lordo di circa 5 milioni.

Epperò ... epperò la ricostruzione lascia un po' perplessi e non convince del tutto: 11 milioni di spese per lavori ed arredamento fanno intendere che l'immobile sia fatiscente. Invero, secondo i periti <<*in generale le condizioni e lo stato di manutenzione dell'immobile risultano buone...sia le finiture esterne che esterne risultano in ottimo stato di conservazione...complessivamente si può definire la qualità dell'immobile accurata e di pregio*>><sup>4</sup>. Non basta.

I lavori, infatti, non riguarderebbero l'intero immobile (3.523 mq commerciali su complessivi 3.900), bensì 2/3 di esso, giacché **1/3 (1.152 mq) è occupato da una filiale di Intesa Sanpaolo** che non necessita di un intervento (e che, per inciso, paga un canone annuo di 678.000 euro).

A questo punto, se si ipotizza una spesa per lavori di 10 milioni di euro per una superficie di circa 2.400 si arriva a stimare un intervento dal costo di 4.000 euro/mq; siccome una ristrutturazione di qualità presuppone costi di 1.500 euro/mq, mentre costruire ex novo costa 2.000 euro/mq, **ciò sta a significare che i restauri saranno modello "Lady Gaga"**. Possibile, ma improbabile.

### **Fondo OMEGA**

A detta dell'amministratore di Fimit, **Massimo Caputi** (71 incarichi in società pubbliche e private), che ha curato la vendita per conto del Fondo OMEGA, <<*l'immobile era inagibile e dunque necessitava di un'ampia ristrutturazione comprensiva di arredamento che costa circa 2.000 euro al mq. Essendo circa 4.000 i metri quadri, il prezzo finale di vendita ristrutturato sarebbe intorno ai 10.000 euro al mq, valore compatibile con quella zona*>><sup>5</sup>. Ciò nonostante la cessione è <<**avvenuta ad un valore del 52% superiore a quello d'acquisizione e del 131% in più rispetto al capitale investito**>><sup>6</sup> (sembra inoltre che al manager che ha curato la trattativa sia stato pagato un premio).

<sup>2</sup> Cfr. Corriere della Sera - 2 febbraio 2012: "Il palazzo d'oro del senatore".

<sup>3</sup> Cfr. Milano Finanza - 13 febbraio 2012: "Caputi mi hai?"

<sup>4</sup> Cfr. L'Espresso - 16 febbraio 2012: "Un palazzo tutto d'oro".

<sup>5</sup> Cfr. La Repubblica - 1° febbraio 2012: "Compravendita d'oro, sospetti su senatore pdl".

<sup>6</sup> Cfr. Corriere della Sera - 2 febbraio 2012: "Il palazzo d'oro del senatore".

## ENPAP

Per l'Ente <<il prezzo risultava in linea con i parametri dell'Osservatorio del mercato immobiliare<sup>7</sup>>> ed è stata colta <<un'importante occasione di mercato acquisendo un immobile di prestigio nel centro di Roma.<sup>8</sup>>>. Sarà anche vero, però proprio tutto a posto non deve esser stato, se solo qualche giorno dopo lo scoppio del caso e le prime rassicurazioni, il presidente dell'ENPAP ha dichiarato che <<**sono rimasto allibito quando ho visto il prezzo al quale aveva comprato il senatore. Volevo andar via, mi stavo per alzare. Poi mi sono fermato, avremmo perso i 7 milioni di euro già versati con il preliminare...Io del prezzo vengo a sapere solo quando facciamo il rogito, tre mesi dopo. E lì mi cadono le braccia...il notaio legge una clausola, dice che il compratore è a conoscenza delle condizioni alle quali l'immobile è stato acquistato in precedenza. E no fermi, io non le conosco quelle condizioni...quando ho visto che lui [il senatore, ndr] aveva comprato a 18 milioni di meno stavo per andare via.>>.<sup>9</sup>**

## INTESA SANPAOLO

Difficile districarsi fra i numeri.

L'immobile era iscritto a bilancio per circa 10 milioni di euro ed è stato ceduto -a fine 2008- al Fondo Omega per 17,4 milioni, quindi non c'è dubbio che ISP ci abbia guadagnato. Di lì a qualche anno però il Fondo Omega lo ha rivenduto alla Estate 2 srl per circa 26,5 milioni, e viene spontaneo osservare che se ISP avesse atteso un paio d'anni si sarebbe portata casa anche questa plusvalenza (e risparmiato di pagare 678.000 euro di fitti annui). Male in ogni caso non è andata, visto che, detenendo la quota più consistente del Fondo Omega (25%), seppur indirettamente ha comunque beneficiato di questa rivalutazione.

In ogni caso Intesa Sanpaolo ha tenuto a precisare che <<la banca si dissocia dall'accaduto. I vertici nulla sapevano<sup>10</sup>>>.

Non è tutto.



E se invece qualcuno avesse l'insano desiderio di approfondire l'argomento? Niente paura, scrive **LA NUOVA VENEZIA**,

<<**Chi invece vuole sapere qualcosa, può leggere la ricostruzione sul sito [LiberoSinfub.com](http://LiberoSinfub.com), gestito da sindacati del personale del credito.>>!**

*La Nuova Venezia 7 febbraio 2012*

## Procura di ROMA

Le due compravendite effettuate lo stesso giorno saranno state di sicuro regolari, sta di fatto però che **la magistratura di Roma ha aperto un'inchiesta**; la Procura ha disposto una perizia sull'edificio di via della Stamperia e l'acquisizione da parte del nucleo di polizia tributaria della Guardia di Finanza della documentazione utile a verificare la regolarità dell'operazione<sup>11</sup>.

<sup>7</sup> Cfr. La Repubblica - 2 febbraio 2012: "Caso Conti, inchiesta sulla compravendita".

<sup>8</sup> Cfr. Corriere della Sera - 3 febbraio 2012: "Gli psicologi e la sede da 44 milioni: colta un'occasione".

<sup>9</sup> Cfr. Corriere della Sera - 5 febbraio: "<<Il palazzo di Conti? Io ingenuo, ma avrei perso 7 milioni>>".

<sup>10</sup> Cfr. La Nuova Venezia - 7 febbraio 2012: "Venezia, quel palazzo venduto al doppio".

<sup>11</sup> Cfr. Il Sole - 3 febbraio 2012: "Caso Conti, perizia sul palazzo".

I filoni d'indagine sono due: il primo riguarda l'**ipotesi di finanziamento illecito a un parlamentare**<sup>12</sup>, l'altro è quello di **truffa: nei confronti degli investitori del Fondo OMEGA** [e quindi anche del Fondo Pensioni SPIMI, ndr] nel caso in cui il prezzo di vendita di 26,5 milioni fosse ritenuto troppo basso rispetto al valore del bene, **o degli iscritti dell'ENPAP** nel caso il prezzo a cui è stato acquistato (44,5 milioni + IVA) fosse stato sovrastimato<sup>13</sup>. La magistratura ha inizialmente proceduto con il reato di peculato<sup>14</sup>, ma il pm sospetta che l'operazione sia stata concordata tra il fondo immobiliare OMEGA, la Estate 2 del senatore Conti ed il presidente dell'ENPAP<sup>15</sup>.

### Banca d'Italia

Non c'è solo la magistratura di Roma a voler vederci chiaro, anche la Banca d'Italia ha deciso di avviare una propria indagine; compito degli ispettori sarà quello di **<<verificare se il Fondo OMEGA e la Fimit abbiano rispettato la normativa in materia di attività di investimento, anche a tutela dei risparmiatori che hanno investito nel fondo [il Fondo Pensioni SPIMI ne detiene il 23,5%, ndr].>>**<sup>16</sup>. D'altronde gli ispettori di Bankitalia non avranno difficoltà a districarsi nella sede di Fimit, visto che proprio a seguito di una precedente ispezione -febbraio 2010- la società si era vista irrogare sanzioni per complessivi 690.000 euro<sup>17</sup>.

### Commissione Bicamerale

Siccome non c'è due senza tre, anche la Commissione Bicamerale di Controllo sugli enti previdenziali, dopo aver sentito il presidente dell'ENPAP, ha ritenuto di convocare una seconda audizione per ulteriori approfondimenti<sup>18</sup>.

## IL PALAZZO DELLA REGIONE VENETO

Avevamo già affrontato questo tema<sup>19</sup>, ma riassumiamolo brevemente.

Nel 2007 la Regione Veneto ha acquistato per 70 milioni di euro un palazzo di proprietà di Grandi Stazioni spa, che a sua volta l'aveva acquistato nel 2001 per 70 miliardi di lire (l'operazione è stata conclusa con un leasing concesso da **Banca OPI, oggi BIIS**, del gruppo Intesa Sanpaolo).

Tenuto conto del tempo trascorso e dei lavori di ripristino, la plusvalenza ipotizzata si aggirerebbe sui 24 milioni di euro.

Perché ci interessa questa compravendita? Perché **ciò che accomuna "Via della Stamperia" ed il "Palazzo della Regione Veneto è un nome**: a <<vendere entrambi i palazzi è la stessa persona, **Massimo Caputi**,...a Venezia indossava la giacca di amministratore delegato di Grandi Stazioni, a Roma è il titolare di "Idea Fimit", la società che gestisce il patrimonio immobiliare del fondo **"Omega"**, di cui fa parte il palazzo romano.<sup>20>></sup>

<sup>12</sup> Cfr. La Repubblica - 4 febbraio 2012: "Perizia sulla casa d'oro di Conti ipotesi di finanziamento illecito"; La Stampa - 4 febbraio 2012: "Nel mirino dei pm l'Ente che comprò il palazzo dal senatore Pdl Conti".

<sup>13</sup> Cfr. Il Sole - 5 febbraio 2012: "Caso Conti, Bankitalia avvia accertamenti"; Il Sole 8 febbraio 2012 "Plusvalenza di Conti, si indaga per truffa"; Corriere della Sera - 8 febbraio 2012: "Palazzo venduto agli psicologi: aperto un fascicolo per truffa".

<sup>14</sup> Cfr. Il Sole - 10 febbraio 2012: "Conti, la GdF acquisisce documenti presso l'Enpap".

<sup>15</sup> Cfr. Corriere della Sera - 9 marzo 2012: "Pm: su palazzo Enpap accordo tra parti".

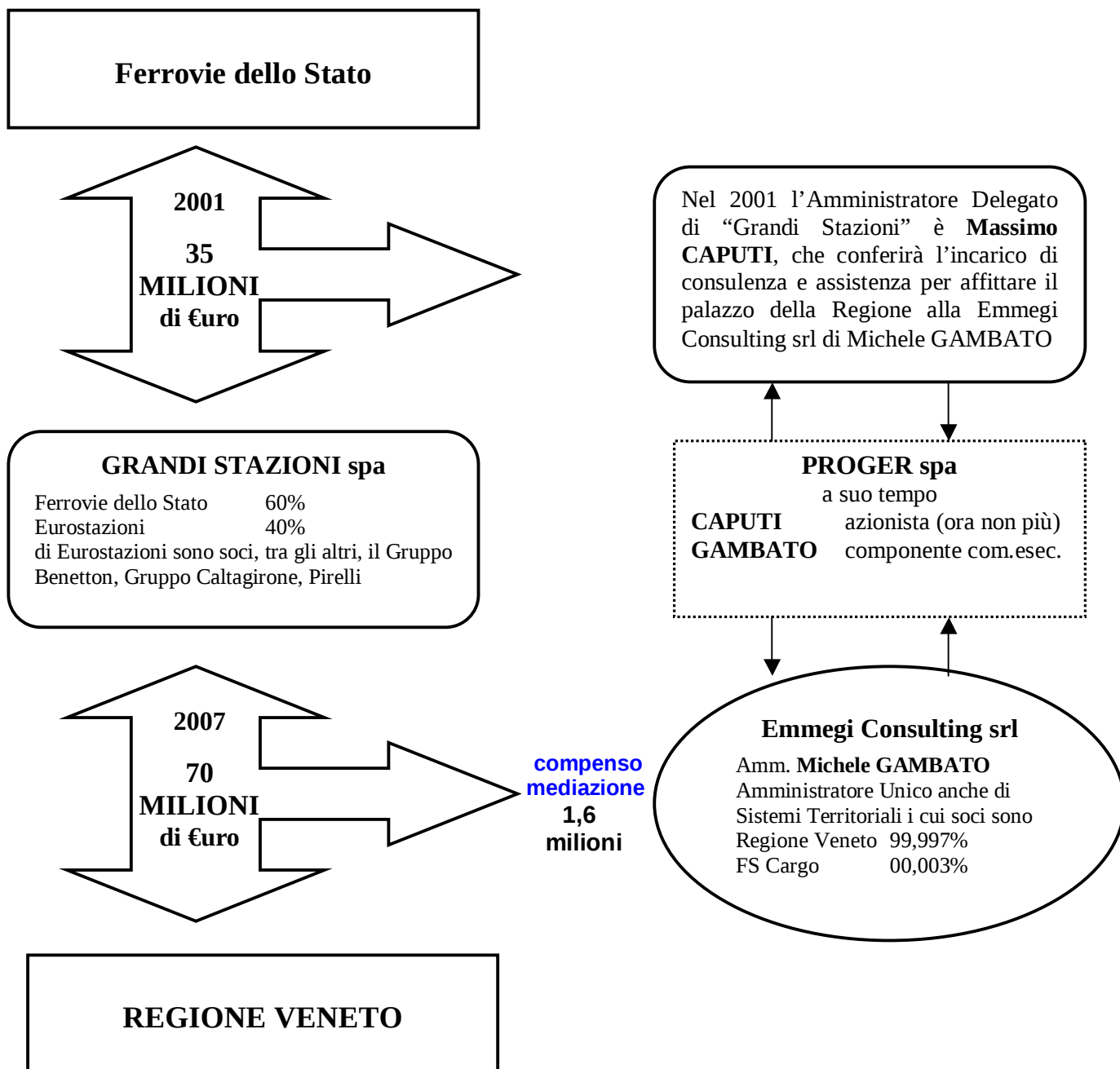
<sup>16</sup> Cfr. Il Sole - 5 febbraio 2012: "Caso Conti, Bankitalia avvia accertamenti".

<sup>17</sup> Cfr. Voci dal (pro)Fondo n° 2/2011.

<sup>18</sup> Cfr. Il Sole - 9 febbraio 2012: "La Commissione vuole approfondire".

<sup>19</sup> Cfr. Voci dal (pro)Fondo n° 4/2010.

<sup>20</sup> Cfr. La Nuova - 7 febbraio 2012: "Venezia, quel palazzo venduto al doppio".



Altro punto in comune è il fatto che anche per questa vicenda la **magistratura** ha aperto un'inchiesta, anzi ne ha aperte due: la prima **a Roma per truffa** e la seconda **a Venezia per concussione**<sup>21</sup>.

Per non essere da meno, inoltre, il **Consiglio Regionale del Veneto** ha istituito una **Commissione d'inchiesta** volta ad accertare le modalità relative all'acquisto del palazzo ex Grandi Stazioni<sup>22</sup>.

E siccome Venezia non vuol essere seconda a nessuno, anche la **Corte dei Conti** ha deciso di far luce sulla compravendita

<sup>21</sup> Cfr. Corriere della Sera-Veneto 9 febbraio 2012: "Il palazzo della Regione, il mediatore e l'inchiesta al palo".

<sup>22</sup> Cfr. La Nuova Venezia - 9 febbraio 2012: "Consulenza d'oro, Gambato nel mirino dei giudici".

## Quelli della **MAGLIANA**

Niente paura, non stiamo parlando della tristemente nota “banda” di *Renatino* (Enrico) DE PEDIS, che dal 1990 riposa beatamente nella basilica di Sant’Apollinare a Roma, bensì di una controversa (ennesima) operazione immobiliare.

A fine 2008 (precedente CdA) la Sicav Emera (di proprietà del Fondo Pensioni), **sottoscrisse in totale autonomia** (senza cioè darne informazione al CdA) un preliminare d’acquisto di un leasing relativo ad un complesso sito nella zona della Magliana (Roma).

Tralasciamo i particolari e veniamo al *sodo* di questa compravendita.

Il venditore è la società **IMMA srl** e questa è l’unica certezza, perché su chi siano i soci di IMMA si fa un po’ fatica a capirlo.

IMMA srl sarebbe di proprietà di **TUO spa** e della **ORTI DEL TEVERE srl**; quest’ultima a sua volta avrebbe avuto come unico socio la Fiduciaria Italia spa, ceduta in seguito alla **PISA PARTECIPAZIONI INVESTIMENTI srl**.

Il colpo di scena però non è ancora arrivato, perché dietro alla PISA PARTECIPAZIONI INVESTIMENTI srl ci sarebbe ancora lui, [Massimo CAPUTI](#).



Dopo non poche vicissitudini l’operazione “*Magliana*” è giunta a conclusione lo scorso anno; il Fondo è divenuto proprietario dell’edificio (ora locato) e la sua gestione è stata affidata -**dopo un’attenta analisi del CdA ed un’accurata insistenza di chi scrive**- ad un’altra sgr che nulla ha a che vedere con Fimit-Caputi.

# ELEZIONI 9 - 22 maggio 2012

E' il momento dei saluti



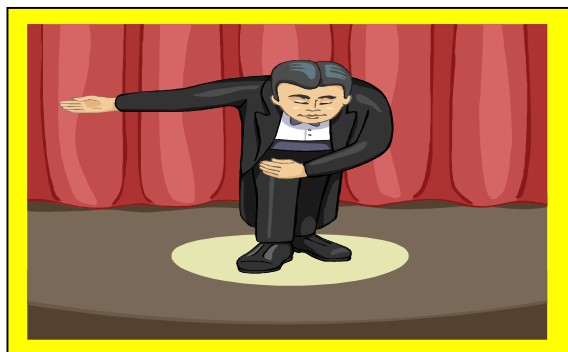
Sono trascorsi ormai tre anni da quando, per la prima volta, un iscritto di **LIBERO** è stato eletto nel Consiglio di Amministrazione del Fondo: se ha operato bene o male saranno gli aderenti al Fondo a dirlo.

Il lavoro non è mancato e molti sono i risultati concreti raggiunti:

- ✍ 4 switch all'anno (in precedenza ce n'era uno solo)
- ✍ possibilità di sottoscrivere polizze vita caso morte ed invalidità permanente
- ✍ facoltà d'iscrivere i famigliari a carico
- ✍ il sito del Fondo è stato arricchito sensibilmente
- ✍ è stata data applicazione immediata alla recente sentenza della Cassazione in tema di liquidazione dello "zainetto", con ricalcolo automatico a carico del Fondo per le posizioni dal 2010 in poi (cosa quest'ultima che non risulta sia stata effettuata dagli altri fondi del gruppo, i quali hanno gravato di tale incombenza i propri ex iscritti).

Non ne sono stati citati molti altri, quali il costante e puntiglioso controllo della gestione degli investimenti, la riduzione dei costi, il miglioramento delle prestazioni, perché -ovviamente- questi si devono dare per scontati (osseremmo dire che sono obbligatori per un consigliere, altrimenti che ci sta a fare in consiglio?).

Il saluto potrebbe non essere definitivo, perché il consigliere uscente (*impenitente*) è ricandidato e sarete Voi a decidere se rieleggerlo o meno.



**UN GRAZIE A TUTTI**



**Consiglio di Amministrazione  
Quadri Direttivi**

**CASAGRANDE Alessandro**  
**MANNA Paolo** (supplente)

**LIBERO/SINFUB**  
**SINFUB**

**(CaRiVe)**  
**(ISP)**

**Assemblea dei Delegati**

**Aree Professionali**

**MICELI Wanda**

SINFUB

**Quadri Direttivi**

**OLIVIERI Giuliana** SINFUB

Ricordiamo che, come previsto dallo Statuto, tutte le cariche  
**non prevedono alcuna remunerazione**