



Adesso si prepara la svendita del mattone di Stato, nonostante l'allarme dei fondi immobiliari. Il caso di Idea Fimit

di Stefano Sansonetti

<http://www.lanotiziagiornale.it/dai-telefoni-al-mattone-solo-svendite/>

Roma, 26/09/2013

Basta leggere l'avviso di convocazione dell'assemblea per capire l'antifona. Uno dei più grandi operatori immobiliari italiani proverà oggi a convincere i partecipanti a uno dei suoi fondi a prorogare la durata di tre anni. Operazione che, si legge sempre nell'avviso, "consentirebbe di completare il processo di dismissione del patrimonio del fondo nel tentativo di superare i pesanti effetti della crisi del settore immobiliare". Più chiaro di così si muore: ora come ora non si riesce a vendere nulla sul mercato, a meno che non lo si butti letteralmente via. L'operatore in questione è Idea Fimit, società controllata al 64,2% dal gruppo De Agostini accanto al quale troviamo anche Inps ed Enasarco, con quote rispettivamente del 29,6 e del 5,9%. Il fondo gestito di Idea Fimit, di cui adesso si chiede la proroga, si chiama Atlantic 1, quotato in borsa, all'epoca costituito con una dotazione di 46 immobili provenienti da Eni e Telecom, per un valore di 636 milioni. Ora, Atlantic 1 scade il 31 dicembre del 2013 ma di fatto è con l'acqua alla gola. Per fare l'interesse di chi vi ha partecipato, e investito soldi, ha bisogno di più tempo. E non si tratta dell'unico fondo che versa in questa condizione. E così, mentre il settore dei fondi immobiliari si ritrova unito (certo non da ora) nel chiedere al governo una proroga generalizzata, proprio per le pessime condizioni di mercato, il governo guidato da Enrico Letta continua a voler percorrere la strada di dismissioni immobiliari che corrono il rischio di trasformarsi in una maxi-svendita.

Strada complicata

Il percorso che Idea Fimit si trova davanti non è certo semplice. La società, presieduta dal numero uno dell'Inps, Antonio Mastrapasqua, e guidata dall'amministratore delegato Massimo Brunelli, ha convocato per oggi l'assemblea dei partecipanti al fondo per modificare un articolo del regolamento e introdurre una proroga di tre anni, possibilità sinora non prevista. Per capire le ragioni di questa operazione bisogna risalire alla disciplina dei

fondi immobiliari chiusi. Tutti, per legge, posso godere del cosiddetto “grace period”, ovvero un periodo di grazia che permette al fondo di usufruire di una proroga triennale della sua durata all'interno della quale, però, si può solo procedere alla vendita degli asset gestiti. Si tratta di una condizione che lega un po' le mani, perché non si può procedere, tanto per fare un esempio, a ristrutturazioni o trasferimenti degli immobili gestiti da un fondo all'altro. Altra cosa, invece, è la proroga vera e propria del fondo, periodo al cui interno è consentito svolgere tutte le attività ritenute opportune per il miglior rendimento dei cespiti. Ora, è proprio questa la via che Idea Fimit sta cercando di percorrere. Ma per farlo occorre convincere l'assemblea dei partecipanti, esito non scontato visti i quorum di partecipazione richiesti. Se questa opzione non dovesse andare in porto, allora la società dovrebbe verosimilmente accontentarsi del periodo di grazia, ossia dei tre anni in cui non si può far niente se non cercare di vendere. Cosa estremamente complicata in questa situazione di mercato.

Settore in sofferenza

La condizione in cui versa la società che fa capo al gruppo De Agostini, all'Inps e all'Enasarco, del resto, riguarda buona parte dei fondi immobiliari che operano in Italia. Un documento del marzo 2013, firmato da Assogestioni (in pratica l'associazione di categoria guidata dall'ex ministro dell'economia Domenico Siniscalco), sottolinea con allarme come nei prossimi anni arriverà la scadenza di ben 23 fondi immobiliari, che riverseranno sul mercato circa 5 miliardi di euro di attivi immobiliari. Con un rischio enorme, sempre per usare le parole del documento: “Se si considera l'attuale fase di congiuntura economica, appare evidente come, verosimilmente, tale eccesso di offerta non potrà essere efficacemente assorbito dal mercato”. Nella lista dei 23, oltre ad Atlantic 1 di Idea Fimit, ci sono anche fondi gestiti da Bnp Paribas, da Prelios e da Beni Stabili, cioè da tutti gli operatori più grandi. I quali, sempre tramite Assogestioni, stanno premendo sul governo per ottenere una proroga generalizzata dei fondi in scadenza. E il motivo è sempre lo stesso: il mercato non tira.

Il governo tira dritto Nonostante questa evidenza, chiara a tutti gli operatori immobiliari, il governo prosegue nella sua ricerca di fare cassa tramite il mattone. Si continua a discutere dell'utilizzo di Invimit, la Sgr del Tesoro nel cui cda siedono l'ex capo di gabinetto Vincenzo Fortunato, l'ex numero uno del Demanio Elisabetta Spitz e Federico Merola (genero di Giuliano Amato). Oppure della possibilità di chiamare in causa la sgr della Cassa Depositi. In ogni caso, a prescindere dalla scelta definitiva, per molti la maxivendita è dietro l'angolo.