



Associazioni Inquilini e Abitanti

GLI IMMOBILI ENASARCO VANNO SUL MERCATO

Dismissioni al via – Previsti incassi da 4,5 mld



Roma, 25/11/2009

Il Sole 24 Ore

di Domenico Lusi

Entra nel vivo la maxi-gara per la dismissione del patrimonio immobiliare di Enasarco, circa 17mila alloggi più centri commerciali, negozi, uffici ed edifici storici situati per la maggior parte a Roma. Il termine per la presentazione delle offerte per i tre bandi indetti dall'Ente di previdenza degli agenti di commercio è scaduto da una settimana. Alla gara hanno preso parte, in tutto, 15 società. Per il bando che porterà ad individuare la banca incaricata di concedere mutui agevolati agli inquilini che intendono acquistare l'abitazione Enasarco in cui vivono sono arrivate quattro offerte. Sette le buste per aggiudicarsi due lotti per la due diligence. Sono invece quattro le Società di gestione del risparmio (Sgr) che gareggiano per la gestione di due fondi comuni di investimento ai quali saranno conferiti gli immobili invenduti. Alla gara non ha preso parte la Fimit Sgr di Massimo Caputi, società nella quale la Fondazione Enasarco è presente con il 10% del pacchetto azionario e che in un primo momento era stata data come interessata all'operazione. Per conoscere i nomi dei vincitori

si dovrà adesso attendere il mese di gennaio. A quel punto ci sarà un anno di tempo per portare a termine la due diligence e tutte le altre attività propedeutiche alla dismissione. “La vendita degli alloggi – annuncia il presidente della Fondazione, Brunetto Boco – partirà con ogni probabilità a febbraio del 2011 e si concluderà entro il 2012. Prevediamo di incassare un valore di circa 4,5 miliardi, con una plusvalenza stimata tra 1,2 e 1,5 miliardi”.

Enasarco possiede 272 complessi immobiliari (il 98% è in locazione a terzi) quasi tutti acquistati tra il 1973 e il 1977. Gli asset immobiliari costituiscono il 65% del patrimonio della Fondazione e sono iscritti in bilancio per circa 3 miliardi, mentre il valore di mercato dell'intero patrimonio è stimato in circa 6 miliardi. Tra i fiori all'occhiello spiccano il Flatiron a New York e, a Roma, la Galleria Alberto Sordi e due palazzi a via Nizza e sul Lungotevere Raffaello Sanzio. Il Progetto Mercurio, questo il nome del piano di dismissione messo a punto da Enasarco, prevede la vendita diretta agli inquilini di tutti gli immobili adibiti ad uso residenziale. Per quanto riguarda invece il commerciale e gli uffici, le unità potranno essere alienate o conferite a fondi controllati al 100% dalla Fondazione. Gli immobili liberi saranno venduti all'asta direttamente dall'Ente.

Il valore dei cespiti sarà determinato attraverso un duplice meccanismo, a garanzia delle circa 17mila famiglie coinvolte. “Ci sarà anzitutto – spiega Boco – la stima del valore caratteristico per metro quadro di ciascun edificio a destinazione residenziale da parte dell'Agenzia del Territorio, con la quale abbiamo stipulato una apposita convenzione. Poi le due Sgr che si aggiudicheranno la gara nomineranno, insieme al comitato degli investitori, degli esperti indipendenti incaricati di stimare il valore di mercato degli immobili da conferire ai fondi. A quel punto, a garanzia degli inquilini, si aprirà un tavolo di confronto per raggiungere una stima di compromesso rispetto a quella dell'Agenzia del Territorio”. In base al piano, gli appartamenti saranno offerti in prelazione agli inquilini al valore individuato dall'esperto indipendente, detraendo il 30 per cento. Sono inoltre previsti l'acquisto a favore di parenti fino al quarto grado, la possibilità di scambio di appartamenti nell'ambito dello stesso complesso immobiliare, agevolazioni per chi compra in forma collettiva.

Tre gli obiettivi fondamentali che Enasarco si propone di centrare attraverso la maxi-vendita. “Il primo – ricorda il presidente della Fondazione – è garantire la sostenibilità del bilancio tecnico a 30 anni. Vogliamo poi migliorare il rendimento del patrimonio, che negli ultimi 10 anni si è attestato sullo 0,8% contro un atteso del 4-5%, perché la maggioranza degli immobili si trova in zone periferiche, con canoni di locazione modesti. Infine intendiamo abbandonare la gestione diretta degli appartamenti a favore di una gestione indiretta di immobili a più elevata resa, come nel caso della Galleria Colonna”. È proprio in questa direzione che la Fondazione prevede di investire nei prossimi anni gran parte della liquidità

ricavata dalle cessioni. Un piano di investimenti che allo stato è ancora tutto da definire. “Occorrerà ripensare la nostra asset allocation – sottolinea Boco – diversificando gli investimenti tra residenziale, centri commerciali, uffici, immobili storici”. Quanto ai conti dell’anno in corso, il presidente di Enasarco prevede che “il preconsuntivo si concluderà con un avanzo tra i 20 e i 50 milioni”.