



Associazioni Inquilini e Abitanti

Maxivendita delle Casse: sul mercato immobili per 800 milioni di euro

<http://www.ilsole24ore.com/art/notizie/2015-01-19/taglio-immobili-800-milioni-063542.shtml?uuid=ABjV45fC>



Milano, 24/01/2015

Fino a 800 milioni di euro di immobili sul mercato nei prossimi cinque anni. È questo l'impatto stimato della tagliola sugli investimenti delle Casse di previdenza che entrerà in vigore con l'approvazione dello schema di regolamento che attua il DI 98/2011: l'articolo 9, comma 4, impone agli enti di contenere i capitali direttamente impegnati in beni immobili e diritti reali entro il tetto del 20% del patrimonio complessivo. L'obiettivo è rendere più sostenibili i bilanci.

Terminata la fase di consultazione pubblica sul provvedimento, è attualmente in corso l'istruttoria per eventualmente accogliere alcune delle numerose proposte di modifica pervenute, fanno sapere dal ministero delle Finanze. Come previsto dall'articolo 13, comma 4 del regolamento, la prima data utile per l'entrata in vigore delle nuove limitazioni sarà il prossimo 1° luglio, sempre che il vaglio del Consiglio di Stato e la successiva registrazione

presso la Corte dei conti non facciano tardare l'emanazione. A quel punto gli enti avranno 5 anni per mettersi in regola e dismettere le eventuali proprietà in eccedenza. Tempi più stretti, invece, per il tetto sugli investimenti indiretti: in base al provvedimento anche i capitali impegnati nei fondi immobiliari chiusi (Oicr non armonizzati) non dovranno superare il 30% delle disponibilità complessive e, in questo caso, ci sono solo 18 mesi di tempo per aggiustare i conti.

In base all'analisi dei bilanci consuntivi 2013 di venti Casse di previdenza, elaborata da Scenari Immobiliari per il Sole 24 Ore, solamente un quarto degli istituti monitorati (in tutto venti, si veda la tabella in basso) sfiora il tetto del 20% sugli investimenti immobiliari diretti: la norma imporrebbe a Fondazione Enasarco, Fondazione Enpaia, Inpgi, Onaosi e Cassa nazionale del Notariato di cedere complessivamente proprietà per circa 550 milioni di euro.

La stima sale fino a 800 milioni se poi si considerano gli ultimi dati Covip, a cui ora spetta la vigilanza anche sulle Casse, diffusi lo scorso maggio e che prendono in considerazione anche i bilanci degli enti di cui al decreto legislativo 103/1996 (aggiornati, però, al 2012): le attività detenute in immobili arrivano a toccare il 21% degli asset posseduti su un patrimonio complessivo che supera i 61 milioni di euro. Nel mirino anche i 6,5 miliardi investiti in maniera indiretta nel mattone attraverso i fondi immobiliari, corrispondenti al 10,4% delle attività complessive, ma ben oltre il 70% degli Oicr non armonizzati imposto dalla nuova normativa.

«Sebbene la quota di investimenti diretti in immobili sfiori di poco la soglia del 20%, il peso delle attività legate al real estate risulta cospicuo», sottolinea Daniela Percoco, responsabile ricerca dell'advisor immobiliare Reag. Restano ancora dubbi, inoltre, alcuni aspetti tecnici del nuovo regolamento: non è chiaro se le soglie vadano calcolate in base ai valori di mercato oppure ai costi storici inseriti in bilancio, né se il patrimonio a cui fare riferimento debba considerare solo le attività, le immobilizzazioni oppure i valori netti.

In particolare, in base alle analisi condotte da Reag (che tengono in considerazione sia gli immobili detenuti direttamente sia i fondi e le partecipazioni immobiliari), per due enti previdenziali questi investimenti si collocano intorno al 40% delle attività totali detenute; per altri quattro la quota è compresa fra il 50 e il 62 per cento. Per non farsi trovare impreparate, le Casse hanno già adottato correttivi: sono in corso dal 2008, ad esempio, le dismissioni di Enasarco e proseguono i conferimenti a fondi chiusi di Ragionieri e Notariato.

«Il mercato immobiliare - conclude l'analista di Reag - in questa fase fatica ad assorbire dismissioni così massive. Il patrimonio va gestito e reso efficiente, è questa la vera sfida. Il rischio è che la corsa ai fondi immobiliari per affidarsi a operatori specializzati sposti solamente gli investimenti diretti nel mattone alla forma indiretta».