

Enasarco mette in vendita immobili per 4,2 miliardi

(Zapponini a pag. 8)

L'ENTE HA DATO IL VIA ALLA CESSIONE DI QUASI 18 MILA TRA APPARTAMENTI, NEGOZI E UFFICI

Sul mercato il mattone di Enasarco

Prelazione con sconto del 30% agli inquilini, l'invenduto sarà conferito a Bnp Paribas e Prelios (abitativo). Il commerciale andrà a Fimit e Sorgente. Attesi incassi per 4,2 miliardi di euro

DI GIANLUCA ZAPPONINI

Enasarco riprova a vendere gli immobili, e questa dovrebbe essere la volta buona. La Cassa di previdenza degli agenti di commercio ha infatti deciso di dare corpo al Progetto Mercurio, che prevede la cessione agli inquilini dei quasi 18 mila immobili in dote alla Fondazione e attualmente in locazione. Il valore complessivo degli immobili iscritto a bilancio è di 3 miliardi di euro, ma secondo alcune stime il valore di mercato dovrebbe essere di 6 miliardi. L'obiettivo è quello di incassare circa 4,2 miliardi, ottenendo così una plusvalenza di 1,2 miliardi. Un'operazione che potrebbe fare felice il ministro dell'Economia Giulio Tremonti dal momento che, come sottolineato dal direttore generale Carlo Felice Maggi, 1,5 miliardi saranno destinati all'acquisto di

titoli di stato. Altri 500 milioni, poi, verranno investiti in obbligazioni, mentre un'altra quota del 3-4% sarà impiegata in fondi di private equity. La vendita degli immobili rientra nell'ottica di un riassetto del patrimonio immo-



biliare dell'ente, che dovrebbe concludersi nel 2013. Per quella data Enasarco ha stimato di cedere almeno il 70% del proprio patrimonio, concentrato principalmente a Roma (83%), ma già entro l'anno prossimo la Fondazione conta di incassare i

primi 500 milioni. L'obiettivo, oltre alla vendita, consiste nella riqualificazione del patrimonio. Come spiegato dal presidente di Enasarco, Brunetto Boco, tra le ragioni che hanno portato a questa strategia ha pesato soprattutto

il basso rendimento (0,8%) degli immobili. A questo vanno aggiunti canoni di locazione assai modesti, oltre all'immane peso del carico fiscale. «L'obiettivo è arrivare a un rendimento del 5%», ha sottolineato ancora Maggi. Per quanto riguarda i dettagli

delle cessioni, gli immobili saranno venduti a un prezzo agevolato del 30% agli attuali inquilini che, se vorranno ricorrere a un mutuo per l'acquisto, potranno approfittare delle condizioni favorevoli concordate da Enasarco con due istituti bancari (Mps e Bnl). Se-



condo le previsioni, non tutti gli inquilini alla fine opteranno però per l'acquisto degli immobili in locazione. In questo caso la Fondazione, che ha ipotizzato circa un miliardo di invenduto, darà in gestione gli immobili a uso abitativo a due sgr. Bnp Paribas e Prelios. Anche il patrimonio a uso commerciale, per un valore stimato di circa 600 milioni, sarà affidato a due sgr: Fimit, attraverso il fondo Omega, e Sorgente tramite il fondo Donatello. E proprio per Fimit sono arrivate buone notizie. Fitch Ratings ha infatti confermato la valutazione positiva per la società di gestione del risparmio, assegnandogli un rating di M2. Gli analisti hanno apprezzato in particolare l'ipotesi di fusione in atto con First Atlantic Real Estate, un'operazione che consentirà la nascita del maggiore player sul mercato dei fondi immobiliari italiani con una quota di mercato pari al 25%. (riproduzione riservata)

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE ENASARCO

<i>Regione</i>	<i>Appartamenti</i>	<i>Negozi</i>	<i>Uffici/commerciale</i>
◆ Lazio	15.245	884	31
◆ Lombardia	1.127	40	11
◆ Sicilia	19	2	1
◆ Emilia Romagna	106	-	-
◆ Marche	78	-	-
◆ Umbria	228	17	-
◆ Piemonte	98	14	2
◆ Puglia	162	6	2
TOTALE	17.763	963	47

GRAFICA MF-MILANO FINANZA