

Vendita Immobili ENASARCO, Progetto Mercurio: ecco la Verità!

La Federagenti sin dall'inizio aveva criticato aspramente le condizioni di vendita del patrimonio immobiliare.

di La Redazione (info@federagenti.org)

<https://www.federagenti.org/notizie/vendita-immobili-enasarco-progetto-mercurio-ecco-la-verita-3793>

Il 18 settembre del 2008 durante la presidenza Boco venne deliberato dal CdA Enasarco il cd "Progetto Mercurio", consistente nella vendita del patrimonio immobiliare della Fondazione (circa 17.000 appartamenti, 27.000 pertinenze e 1.000 tra negozi ed uffici) avente un valore di bilancio di oltre 3 miliardi di euro ed un valore di mercato allo stato libero di 6 miliardi ed allo stato occupato di circa 4,2 miliardi di euro (in quanto la stragrande maggioranza di tali immobili era dato in affitto ad inquilini) per aumentare il rendimento della gestione immobiliare (definita "insoddisfacente") che si attestava all'1% e viste le difficoltà di gestione del patrimonio immobiliare. Il progetto prevedeva di vendere direttamente all'inquilino con uno sconto del 30% rispetto al prezzo fissato da un Esperto Indipendente (che arrivava al 40% in caso di acquisto collettivo, ovverosia quando almeno il 70% degli inquilini di uno stesso stabile comprava gli appartamenti) e di conferire a Fondi immobiliari appositamente costituiti interamente partecipati dalla Fondazione gli immobili risultati invenduti.

Obiettivo dichiarato, realizzare una plusvalenza di circa 1,4 miliardi di € rispetto ai valori di bilancio e la disponibilità di una liquidità di almeno il 50-60% calcolata rispetto al valore di mercato allo stato occupato, da destinare in Borsa e ad investimenti prevalentemente immobiliari a gestione indiretta con l'obiettivo di un rendimento del 5% netto.

Federagenti si è da sempre dichiarata contraria a questo progetto, in quanto: si sarebbe venduta l'unica reale garanzia del pagamento delle future pensioni (rappresentato dal "mattone"); si sarebbero venduti anche immobili di pregio con uno sconto ingiustificato andando a privilegiare gli inquilini (nb: ricordiamo tutti diverse inchieste giornalistiche su inquilini vip); lo si sarebbe fatto in un periodo di grave crisi dei mercati (finanziari ed immobiliari) con una sicura diminuzione del risultato finale; molto probabilmente sarebbero rimasti "sul groppone" gli immobili problematici per una serie di motivi (scarsamente mantenuti, privi di documentazione, occupati indebitamente ecc.). Nonostante le nostre forti critiche, e diverse interrogazioni parlamentari in merito, il progetto partì effettivamente, peraltro con ulteriori difficoltà di tipo legislativo/burocratico non prevedibili a priori, solo nel 2011. Oggi, a ben 7 anni dall'inizio effettivo del progetto (che sarebbe dovuto durare circa la metà) quali sono i risultati? Grazie alla attuale presenza dei nostri rappresentanti all'interno del Cda e dell'Assemblea dei delegati Enasarco (eletti a seguito delle prime elezioni nella storia dell'ente) siamo in grado di fornirveli:

- Sono stati venduti direttamente 9.179 immobili residenziali (oltre alle relative pertinenze) aventi un valore di bilancio di € 1,214 miliardi di euro, incassando € 1,681 miliardi, con una plusvalenza quindi di € 467 milioni;
- Sono stati venduti direttamente negozi ed uffici aventi un valore di bilancio di 5 milioni di euro, incassando 11 milioni di euro, con una plusvalenza quindi di € 6 milioni;
- In quanto invenduti direttamente, nel 2011 sono stati conferiti ai Fondi Enasarco1 ed Enasarco2 (comunque interamente partecipati dalla fondazione) 5.003 immobili residenziali aventi allora un valore di bilancio di 661 milioni incassando 1,071 miliardi, con una plusvalenza da apporto quindi di 410 milioni. Poi i Fondi hanno venduto a terzi 586 unità, incassando 106 milioni euro e rimborsandone alla Fondazione 65 milioni. Attualmente i due Fondi hanno un valore di bilancio di 724 milioni circa ed un Nav (net asset value, che rappresenta in buona sostanza il prezzo che si dovrebbe incassare dal rimborso delle quote possedute) di 969 milioni (differenza +245 milioni);
- In quanto invenduti direttamente, nel 2011 sono stati conferiti al Fondo Rho (comunque interamente partecipato dalla fondazione) negozi ed uffici aventi un valore di bilancio di 490 milioni incassando 600 milioni, con una plusvalenza da apporto di 110 milioni. Ad oggi il Fondo ha un valore di bilancio di € 540 milioni, ma un Nav di 465 milioni (differenza -75 milioni).

In definitiva quindi sono state cedute (vendute o conferite) 14.182 unità con una plusvalenza complessiva di 998 milioni, di cui 473 milioni CERTI, in quanto effettivamente incassati, derivanti da vendite dirette (9.179 unità) e 525 milioni INCERTI derivanti da apporto ai Fondi dell'invenduto (5.003 unità). **In realtà la plusvalenza (oggi stimata in 525 milioni come differenza tra valore di bilancio ed incasso all'epoca dell'apporto) derivante da apporto ai 3 Fondi verrà effettivamente rilevata solo al momento della chiusura del Fondi (2026/2027), come differenza tra valore di bilancio e valore di rimborso delle quote dei fondi (Nav). Oggi la plusvalenza effettiva sarebbe di +245-75=170 milioni di euro.**

QUINDI LA PLUSVALENZA COMPLESSIVA SULLA CARTA DI 998 MILIONI SAREBBE OGGI IN REALTÀ DI 643, MENTRE L'OBIETTIVO INIZIALE ERA QUELLO DI 1,4 MILIARDI EURO (- 54%)

Inoltre restano ancora di proprietà della Fondazione 2.957 unità (aventi una serie di problematiche che ad oggi non consentono di cederle) per un valore di bilancio di € 661 milioni (avente valore di mercato allo stato occupato di € 700 milioni).

Purtroppo dobbiamo rilevare come le realistiche previsioni fatte dalla Federagenti nell'ormai lontano 2008 si siano effettivamente realizzate, come facilmente ipotizzabile a nostro avviso. Infatti ad oggi:

- La plusvalenza è addirittura poco meno della metà di quanto ipotizzato all'inizio;
- La dismissione doveva essere terminata già 6 anni fa;
- Sono stati venduti con lo sconto gli immobili migliori e più redditizi, mentre restano in carico alla Fondazione circa 7.400 immobili (tra quelli non ancora messi in vendita perché ad esempio in pessimo stato manutentivo o in quanto carenti di documentazione e quelli che i Fondi non riescono a piazzare).

Chiaramente i nostri rappresentanti eletti negli organi della Fondazione continueranno in questa opera di informazione agli iscritti, monitorando costantemente l'evoluzione di questa situazione che desta molta preoccupazione.