

Progetto Mercurio

FONDAZIONE ENASARCO

Piano per la riqualificazione del patrimonio immobiliare della Fondazione Enasarco

Piano per la riqualificazione del patrimonio immobiliare della Fondazione Enasarco

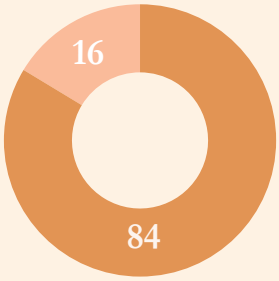
Il Progetto Mercurio

Il Consiglio di Amministrazione della Fondazione ha approvato il *Piano per la dismissione del patrimonio immobiliare – Progetto Mercurio* nella seduta del 18/9/2008.

I numeri

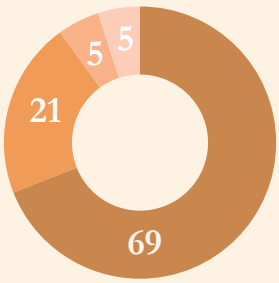
La Fondazione è proprietaria di **272 complessi immobiliari**, di cui 215 residenziali e 57 non residenziali, per la maggior parte acquistati nel periodo 1973-1997.
La superficie lorda complessiva della destinazione residenziale è di oltre 2.100.000 di mq. (l'**84%** dell'intero patrimonio), mentre la destinazione non residenziale ha una superficie di oltre 400.000 mq. (il restante **16%**).

Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq.)	Percentuale
Residenziale	2.166.551	84%
Non residenziale	423.175	16%
totale	*2.589.726*	*100%*



I cespiti a destinazione residenziale sono circa 17.000 e le unità a destinazione commerciale circa 1.000. Del patrimonio definito non residenziale, il **69%** è costituito da edifici a destinazione terziaria, il **21%** da immobili commerciali (centri commerciali) ed il rimanente **10%** è suddiviso in modo pressoché equivalente tra immobili a destinazione universitaria e sedi istituzionali della Fondazione.

Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq.)	Percentuale
Uffici	290.249	69%
Commerciale	87.595	21%
Istituzionale	22.634	5%
Università	22.697	5%
totale	*423.175*	*100%*



I beni immobili sono ubicati: **83%** c.a in **Roma e provincia**, 11,5% c.a in Milano e provincia, il restante 5,5% c.a in altri capoluoghi di provincia. Gli immobili sono iscritti nel bilancio 2007 per complessivi **€ 3.015.953.335,00** (valore storico). Il valore di mercato dell'intero patrimonio allo stato libero è stimato in circa **€ 6.000.000.000,00**.

Piano per la riqualificazione del patrimonio immobiliare della Fondazione Enasarco

Redditività

Il **rendimento annuo** del patrimonio immobiliare è stato pari all'**1%** del valore di bilancio 2007 (0,6 del valore stimato di mercato) e allo 0,8% con riferimento all'ultimo decennio.
Il basso rendimento è imputabile principalmente:

a) alla preponderante destinazione di tipo residenziale, nonché alla ubicazione dei complessi immobiliari prevalentemente in zone periferiche e popolari;
b) ai modesti canoni di locazione applicabili, considerato che la maggior parte degli attuali inquilini coincide o discende dai contratti sottoscritti dall'ente pubblico Enasarco in regime di equo canone (o Circolare Cristofori).

Finalità

I principi ispiratori dell'intero processo di dismissione sono:

- di **carattere economico**, nel senso di perseguire il miglioramento dei rendimenti del patrimonio, come più volte auspicato dal Collegio Sindacale, dai Ministeri Vigilanti e dalla Corte dei Conti (rendimento degli ultimi 10 anni dello 0,8% annuo contro un 5% minimo atteso);
- di **carattere organizzativo**, nel senso di abbandonare la gestione diretta di migliaia di unità immobiliari ad uso residenziale e preferire un modello organizzativo a gestione indiretta - con benefici anche fiscali - e avente ad oggetto immobili di tipo commerciale e/o industriale, a più alta resa.

Al termine del periodo previsto dal Piano, pertanto, è attesa la realizzazione dei seguenti obiettivi:

a) un plusvalenza di circa € 1.200.000.000,00 rispetto al valore di bilancio;
b) una liquidità di almeno il 50-60% del valore di mercato allo stato occupato, da destinare ad investimenti prevalentemente immobiliari a gestione indiretta.

Modalità di dismissione

Il Consiglio di Amministrazione ha vincolato la redazione del Piano al criterio-guida della **vendita diretta agli inquilini** (per contratto titolari di diritto di prelazione) quale strumento trasparente per:

a) massimizzare i ricavi;
b) positivo impatto sociale;
c) gestione diretta delle problematiche connesse alle unità immobiliari invendute.

Piano per la riqualificazione del patrimonio immobiliare della Fondazione Enasarco

Piano di vendita del parimonio residenziale

Il Progetto Mercurio prevede i seguenti *step* per la dismissione del patrimonio a destinazione residenziale:

- gare di appalto per l'affidamento dei servizi finanziari per l'erogazione dei mutui, di *due diligence* tecnico-amministrativa, assistenza alla vendita e selezione delle S.G.R. per la costituzione dei Fondi Immobiliari ai quali conferire gli immobili non prelazionati; queste gare sono tutte attualmente in corso di espletamento nel rispetto delle disposizioni previste dal vigente Codice degli Appalti Pubblici (ancorché gli Enti previdenziali privatizzati, compreso l'Enasarco, siano stati recentemente esclusi per legge dal novero degli "organismi di diritto pubblico" cui si applicano le procedure ad evidenza pubblica previste da detto Codice);
- parere di congruità, da parte dell'Agenzia del Territorio, sul valore caratteristico (per metro quadrato) di ciascun edificio, tenuto conto delle peculiarità dello stabile (localizzazione/ubicazione, tipologia e qualità edilizia, stato manutentivo, funzionalità, servizi accessori, ecc.);
- stima dei cespiti ad opera di esperti indipendenti nominati dalle S.G.R. ai sensi di legge (valori di mercato);
- offerta delle unità residenziali in prelazione ai conduttori, al valore stabilito dall'esperto indipendente, con valorizzazione dello stato occupato mediante detrazione del 30% rispetto al valore allo stato libero, come da accordi raggiunti con le OO.SS. dei conduttori;
- conferimento ai Fondi Immobiliari dei cespiti non prelazionati.

Il Piano di vendita è strutturato in due anni, preceduti da un periodo stimato in 12 mesi necessari per le attività di *due diligence*, per predisporre le strutture di assistenza alla vendita e per le convenzioni con istituti di credito per l'erogazione di mutui agli inquilini.
Nel periodo intermedio tra l'approvazione del Piano e l'operatività dei fondi immobiliari, per il conferimento del residuo, le unità immobiliari libere saranno vendute all'asta direttamente dalla Fondazione.
In data 11/9/2008 è stato siglato un accordo con le OO.SS. dei conduttori che, fra l'altro, prevede:

a) possibilità di acquisto a favore di parenti e affini fino al 4° grado, con obbligo a mantenere l'unità immobiliare ad uso del conduttore;
b) possibilità di scambio di appartamenti nello stesso complesso immobiliare;
c) ricerca di mutui a condizioni agevolate;
d) ricerca di condizioni agevolate per i costi notarili;
e) agevolazioni per acquisti diretti mediante forme collettive;
f) contratti di locazione per anni 5+3 per inquilini che non potranno acquistare, con reddito familiare annuo da € 30.000,00 a € 42.000,00 in relazione alla composizione del nucleo familiare;
g) contratti di locazione per anni 6+3 per inquilini con grave disagio economico che usufruiscano di sovvenzioni a carico di enti pubblici;
h) vendita del diritto di abitazione o usufrutto ai nuclei familiari composti da soli ultra 67enni;
i) valorizzazione dello stato occupato delle unità immobiliari con la riduzione del 30% rispetto al valore libero;
j) valorizzazione dell'acquisto in forma collettiva (almeno il 70% degli aventi diritto nel singolo stabile) nella misura del 10% del valore occupato.

Piano per la riqualificazione del patrimonio immobiliare della Fondazione Enasarco

Piano di vendita del patrimonio ad uso terziario cielo-terra

Il Progetto Mercurio (par. 7.2) per gli immobili ad uso terziario evidenzia la possibilità di due procedure alternative:

a) offerta di vendita degli immobili sul mercato mediante procedura ad evidenza pubblica, con eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dei conduttori al prezzo risultante al termine della procedura;
b) conferimento dei beni direttamente ai Fondi Immobiliari.

Il Consiglio di Amministrazione dovrà, pertanto, decidere di volta in volta la procedura più conveniente in relazione alle caratteristiche concrete del bene da dismettere.
Per gli immobili ad uso terziario, a differenza degli immobili ad uso residenziale, non è prevista alcuna diminuzione di valore in relazione allo stato occupato, che per questa tipologia di beni può costituire, invece, un elemento di valorizzazione ai fini della vendita, perché fonte di reddito.