

Meno mattone e più sostegno alle imprese

N. Tr.

Dal mattone alle imprese, dagli investimenti real estate a quelli nel mondo produttivo e nelle infrastrutture. Nel corso degli anni, la Fondazione Enasarco ha costruito un ingente patrimonio immobiliare, coerente all'epoca con gli interessi del Paese; ora, indubbiamente, i tempi sono cambiati e la Fondazione già da alcuni anni ha avviato un piano di dismissioni, il progetto Mercurio, che l'ha vista protagonista di una grande sfida: la trasformazione degli investimenti. Non case, ma infrastrutture ed equity; si tratta di un cambio di passo epocale. Ormai non è più epoca di edilizia di massa - semmai le risorse possono essere utilizzate per il recupero - e di conseguenza tale progetto ha rappresentato la base per passare ad asset che, rispetto "al mattone", siano più agevolmente negoziabili. Ciò senza trascurare, invece, il social housing, una

forma di investimento che si inserisce tra l'edilizia popolare e le proprietà private vendute o affittate ai prezzi offerti sul mercato; si tratta, quindi, di investimenti pensati per coloro che si trovano nella condizione, momentanea o duratura, di non potersi permettere di abitare in case locate o vendute a prezzi di mercato. Il progetto Mercurio volge, quindi, al termine ed è possibile fare un bilancio ormai prossimo alla chiusura. A fronte di oltre 17.000 unità immobiliari offerte in acquisto con diritto di prelazione agli inquilini, a oggi sono state vendute complessivamente più di 9.000 unità principali oltre alle relative pertinenze (cantine, soffitte, box, posti auto) per un incasso complessivo di circa 1,65 miliardi, che ha portato una plusvalenza lorda rispetto ai valori di bilancio del 38 per cento; 4.500 unità sono state invece conferite ai Fondi immobiliari di cui la Fondazione è interamente quotista. Solo nel corso del 2016, ad esempio, sono state dismesse quasi 1.100 unità immobiliari, per un valore di bilancio pari a circa 136 milioni di euro, mentre la plusvalenza realizzata sulle vendite è pari a 28 milioni. Per quanto riguarda gli incassi dei canoni di locazione, allo stato attuale la Fondazione ha rafforzato le politiche di recupero crediti mediante la creazione di un team dedicato che,



attraverso le procedure interne previste, ha intensificato l' invio dei solleciti di pagamento sia per gli inquilini attivi sia per quelli la cui unità immobiliare è stata trasferita ai Fondi immobiliari. Questo, unitamente al processo di dismissione in corso, ha portato ad una diminuzione delle morosità. Sulla questione degli immobili occupati, Enasarco ha affrontato la situazione sia a livello contabile sia gestionale. Da un punto di vista contabile, nel bilancio 2016 gli immobili occupati sono stati svalutati del 40%, per tenere conto del rischio di potenziale perdita di valore degli stessi. Enasarco, inoltre, sta mediando con il Comune di Roma per risolvere l' annoso problema dello stabile di via Cavaglieri, di proprietà della Fondazione e occupato dal 2006 da centinaia di immigrati. Sono in corso anche trattative con Roma Capitale e con Ater per la definizione dei rapporti contrattuali relativi al complesso di Casal Bruciato che riguarda circa 400 famiglie. «Auspichiamo che la situazione possa risolversi nel più breve tempo possibile», spiega Sandro Tibaldeschi, dirigente del servizio immobiliare della Fondazione. © RIPRODUZIONE RISERVATA.