



COMUNICATO STAMPA

FONDAZIONE ENASARCO: IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE APPROVA IL PIANO DI DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Obiettivi: miglioramento dell'*asset allocation* e stabilità del bilancio tecnico a 30 anni

Dettagli:

- **vendita diretta agli inquilini con l'esercizio del diritto di prelazione**
- **possibilità di utilizzo dello strumento del mandato collettivo per gli immobili ad uso residenziale**
- **convenzioni con le banche per ottimizzare le condizioni dei mutui**
- **tutele per le categorie più deboli**
- **conferimento dell'invenduto a uno o più fondi immobiliari**
- **vendita diretta e/o conferimento ai fondi per gli immobili a uso non abitativo**

Roma, 18 settembre 2008. Il Consiglio di Amministrazione della Fondazione Enasarco ha approvato oggi il piano relativo alla dismissione del patrimonio immobiliare.

Con l'obiettivo di migliorare l'*asset allocation* e la stabilità del bilancio tecnico a 30 anni (legge 335/95), garantendo la sostenibilità di lungo periodo delle prestazioni previdenziali, il piano descrive la necessità di procedere alla completa dismissione del patrimonio immobiliare, prevedendo la possibilità di concentrare il processo di vendita in un arco temporale inferiore a 4 anni.

Nel piano, all'analisi della composizione dei complessi immobiliari segue la relativa valutazione, la definizione dei criteri per la determinazione delle modalità di dismissione, l'ipotesi di possibili convenzioni con le banche per ottenere migliori condizioni per gli inquilini, le linee guida della campagna di informazione e comunicazione agli inquilini in merito al processo di vendita e le modalità di gestione degli immobili invenduti.

Il patrimonio immobiliare della Fondazione, acquistato in gran parte nei decenni tra il 1970 e il 1999, è costituito per circa l'84% da immobili ad uso residenziale e per il restante 16% circa da immobili destinati ad altro uso: uffici, commerciale, istituzionale, università. Il piano prevede la conclusione delle attività di vendita e/o conferimento degli immobili ad uso non abitativo in un massimo di 18 mesi.

Con particolare riferimento alle politiche commerciali degli immobili ad uso residenziale il piano pone l'accento sulla possibilità di semplificare le procedure di vendita mediante incentivi agli inquilini nel caso di conferimento ad un unico rappresentante, per ogni stabile, di un mandato collettivo per le operazioni di compravendita nonché l'eventualità, per i singoli inquilini, di estendere il diritto di prelazione a parenti e affini.

Inoltre, al fine di supportare le vendite favorendo i potenziali acquirenti, la Fondazione Enasarco ha valutato l'opportunità di definire convenzioni con le banche per ottenere condizioni sui mutui più vantaggiose rispetto a quelle che verrebbero offerte normalmente per trattative singole, così come la possibilità di individuare categorie di conduttori con massimo disagio rispetto all'acquisto degli immobili e le forme di tutela possibili nei loro confronti.

Per gli immobili ad uso commerciale il piano esamina tanto la possibilità di vendita diretta quanto l'eventualità di conferimento a fondi immobiliari, in particolare ove non sussista la possibilità di vendita immediata.



Per quanto attiene la gestione dei rapporti di lavoro di impiegati amministrativi e tecnici e degli addetti alla custodia e alla pulizia degli stabili, il piano ipotizza diverse soluzioni che, al termine del processo di dismissione del patrimonio immobiliare, consentiranno al personale di mantenere il posto di lavoro. Gli impiegati potrebbero essere destinati ad altre mansioni mentre, gli addetti alla custodia e pulizia degli stabili, oltre all'ipotesi di trasferimento diretto dei rapporti di lavoro, potrebbero essere inseriti nell'organico di società *captive*.

Fondazione Enasarco: numeri e storia

La Fondazione Enasarco è proprietaria di 272 complessi immobiliari, per un totale di 481 fabbricati, distribuiti su quasi tutto il territorio nazionale. La maggior parte degli immobili è ubicata a Roma. I cespiti che costituiscono il patrimonio sono 17.000 con destinazione residenziale, 27.000 le pertinenze a servizio delle abitazioni (cantine, soffitte, posti auto, box, etc.) e oltre 1.000 le unità a destinazione commerciale, per un totale complessivo di 45.000 unità. La consistenza complessiva, in termini di superficie commerciale, ammonta a 2.300.000 mq, 7.000.000 di metri cubi fuori terra e 1.900.000 di metri cubi entro terra. Gli asset immobiliari, che rappresentano circa il 65% del patrimonio complessivo della Fondazione, sono iscritti in bilancio per un valore di circa 3 miliardi di euro.

Il patrimonio immobiliare Enasarco è stato acquistato, per la maggior parte, tra il 1973 e il 1997. In tale periodo l'Enasarco (all'epoca ancora ente pubblico) al pari di altri enti previdenziali pubblici fu investito dallo Stato di una funzione sociale aggiuntiva rispetto ai compiti istituzionali, rappresentata dal concorso alla soluzione del problema "casa", attraverso il vincolo di destinazione di una quota significativa dei propri fondi all'acquisto di beni immobili secondo piani di investimenti sottoposti all'esame e approvazione dei Ministeri vigilanti, nonché attraverso la locazione di parte delle unità ad uso residenziale a favore di fasce sociali disagiate.

Inoltre, in tale contesto socio-economico di tipo assistenziale, l'Enasarco fu anche vincolato alla locazione degli immobili dapprima a regime vincolistico e poi con il sistema del c.d. "equo-canone", che determinarono ricavi insoddisfacenti, cui si è tentato di porre rimedio mediante elevazione graduale dei canoni di locazione dei contratti in scadenza solo successivamente all'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998, fermo restando che – dall'analisi effettuata dagli Uffici – tuttora la maggior parte degli inquilini residenziali coincide o discende direttamente dagli assegnatari degli alloggi da parte dell'ente pubblico Enasarco.

La Fondazione Enasarco è la cassa di previdenza degli agenti e dei rappresentanti di commercio, costituita per effetto del D.lgs 509/94. La Fondazione ENASARCO amministra oltre 350.000 posizioni contributive attive di agenti e 100.000 società mandanti obbligate alla contribuzione. Ogni anno eroga oltre 110.000 pensioni - vecchiaia, invalidità e superstiti - e 70.000 liquidazioni FIRR.

Per ulteriori informazioni:

Image Building

Pauline de Fazi, Gaia De Scalzi, Adriana Mogavero
+39 06 68.392.100
+39 335.7513763
+39 331.6781443
enasarco@imagebuilding.it