Tiratura 10/2014: 234.159
Diffusione 11/2014: 179.188
Lettori II 2014: 932.000
Dati rilevati dagli Enti certificatori o autocertificati

Il Sole 24 ORE Casa 24 PLUS

19-FEB-2015

da pag. 20

DISMISSIONI DEGLI ISTITUTI PREVIDENZIALI

Le Casse riorganizzano gli asset

Gli enti di previdenza da luglio potrebbero liberarsi di immobili per metà residenziali

di **Michela Finizio**

Le casse di previdenza mettono mano al portafoglio immobiliare. C'è chi razionalizza i costi, chi riqualifica il patrimonio, chi dismette degli asset e vende gli immobili pregiati – in primis quelli residenziali – e chi sceglie i fondi immobiliari per garantire gli investimenti. E c'è anche chi, infine, nonostante all'orizzonte la normativa imponga un tetto sui capitali impegnati nel real estate, compra nuove unità.

A cambiare le regole del settore sarà lo schema di regolamento attuativo del Dl 98/2011 (ora nelle mani del ministero dell'Economia per le ultime modifiche): se il vaglio del Consiglio di Stato e la successiva registrazione presso la Corte dei conti non tarderanno, è il 1° luglio 2015 la prima data utile per l'entrata in vigore del provvedimento. Poi ci saranno 5 anni di tempo per adeguarsi all'art. 9, comma 4, che impone di contenere gli investimenti in beni immobili e diritti reali entro il 20% del patrimonio complessivo. Solo 18 mesi, invece, sono concessi per mettersi in regola sul fronte degli investimenti indiretti (vedi articolo sotto): salvo modifiche al testo, che ha raccolto numerose osservazioni nella fase di consultazione chiusa a dicembre, i capitali impegnati in fondi immobiliari chiusi (Oicr non armonizzati) non dovranno superare il 30% delle disponibilità. L'obiettivo è rendere più sostenibili i bilanci.

In base all'analisi dei consuntivi 2013 di venti Casse di previdenza (elaborata da Scenari Immobiliari, vedi Il Sole 24 Ore del 19 gennaio scorso), a fronte di un patrimonio complessivo di oltre 7 miliardi, circa la metà in termini di superficie è composta da residenziale. Solo dalle dismissioni obbligatorie si stima potranno arrivare sul mercato 800 milioni di asset. Superano il tetto del 20%, ad esempio, Fondazione Enasarco, Enpaia, Inpgi, Onaosi e il Notariato che – complessivamente – dovranno cedere proprietà per circa 550 milioni. Ma alcuni enti stanno vendendo anche senza aver superato la soglia del 20%, per cui la cifra potrebbe risultare molto più elevata. Di fronte alla crisi di liquidità, la strategia comune degli enti previdenziali di diritto privato è quella di fare cassa: da un lato tramite la dismissione del patrimonio abitativo, dall'altra conferendo immobili ai fondi. Nel 2009 Enasarco ha avviato il progetto Mercurio che prevede la cessione (con opzione agevolata per gli inquilini) di numerose unità residenziali. Il patrimonio è per il 48% localizzato a Roma. Il programma, per effetto della contemporanea crisi del settore e della lentezza dei procedimenti amministrativi, è partito solo a gennaio 2011. A metà dell'anno scorso, dei 12mila immobili in vendita quasi 6mila erano stati alienati con un incasso di poco più di un miliardo. Le vendite dirette agli inquilini hanno riguardato circa 2.300 unità, per un valore di bilancio di 327 milioni e una plusvalenza di 100 milioni. Le unità libere e rimaste invendute verranno conferite ai fondi immobiliari Enasarco Uno e Due. Anche Enpam ha deliberato la vendita di parte del residenziale (pari al 41% degli investimenti immobiliari, in prevalenza situato a Roma), per circa 1,8 miliardi di euro (stima dell'agenzia delle Entrate). L'anno scorso sono finiti sul mercato otto complessi, tra cui uno nella via semi-centrale Ugo de Carolis e un altro in via Ricci Cubastro a Trastevere. Entro il 2016 la cassa dei medici prevede di dismettere altri immobili residenziali e alberghieri, mentre nel 2013 l'ente ha deliberato di non procedere all'acquisto di nuove unità, se non tramite fondi immobiliari (investimenti indiretti). In particolare, tra il 2014 e il 2019, sono previste dismissioni per oltre 1,1 miliardi.

Il nuovo schema di regolamento del Mef dovrebbe spingere le Casse a razionalizzare i loro investimenti, secondo regole più trasparenti. Negli ultimi anni gli investimenti delle Casse sono finiti spesso sotto i riflettori: attorno al business delle pensioni si sono sviluppati affari opachi, fiorenti consulenze e intermediazioni, a volte conflitti di interesse che hanno sconfinato nel penale. Con la legge di stabilità 2014, poi, è arrivato l'aumento dal 20 al 26% della tassazione dei rendimenti a bilancio. Così, nel tempo, i gestori hanno cambiato rotta e, dopo gli azzardi del passato, molti sono tornati a puntare sui "sicuri" titoli di Stato, anche se l'investimento principe resta il mattone (con rendimenti che, comunque, difficilmente superano il 2% annuo). Per ottimizzare i margini di guadagno c'è anche chi, come Inarcassa, ha messo in campo una strategia volta alla riqualificazione degli asset: migliorare la sostenibilità edilizia significa rendere più appetibili gli immobili da locare. Infine c'è chi conferma l'interesse per il mattone e continua a investire su proprietà pregiate: la cassa dei commercialisti nel 2014 ha acquisito da Beni Stabili un immobile a uso ufficio in via dell'Areonautica a Roma per 16,87 milioni; il Notariato ha rilevato un immobile da 880mila euro in via Silvio Pellico a Trento per uso strumentale; l'Inpgi ha comprato un'unità a Pescara per circa 453mila euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



data stampa
dal 1980 monitoraggio media

Tiratura 10/2014: 234.159
Diffusione 11/2014: 179.188
Lettori II 2014: 932.000
Dati rilevati dagli Enti certificatori o autocertificati

Il Sole 24 ORE Casa 24 PLUS

19-FEB-2015
da pag. 20

VEICOLI FINANZIARI

Da Enpam al Notariato chi ha scelto il proprio fondo

Gli investimenti indiretti degli enti previdenziali nel mattone sono aumentati del 15,6% nel 2013 rispetto all'anno precente (ultimi dati di bilancio disponibili). Secondo l'analisi condotta da Scenari Immobiliari, superano i 7 miliardi le sottoscrizioni di quote delle principali Casse, per un totale di 11 enti che nel bilancio 2013 registrano investimenti in fondi riservati. Il conferimento di asset a veicoli, nati ad hoc oppure già esistenti, consente agli enti previdenziali di affidare il patrimonio a operatori specializzati (società di gestione del risparmio) e ottimizzare i rendimenti. Inoltre l'investimento indiretto in immobili abbatte i costi della gestione diretta e genera plusvalenze.

In questo solco si inserisce il progressivo conferimento del patrimonio Inpgi al fondo immobiliare Giovanni Amendola: l'operazione nel 2014 ha generato 97 milioni di euro di plusvalenze (che dovrebbero essere confermati nel 2015). L'anno scorso ha preso avvio anche l'operazione degli avvocati: a gennaio 2014, con la sottoscrizione di una prima tranche di 200 milioni di euro, Fabrica Sgr (in partnership con Cbre Global Investors) ha dato vita al fondo Cicerone, dopo essersi aggiudicata la gara indetta dalla Cassa Forense. L'ente previdenziale dei ragionieri, invece, si appoggia al fondo Scoiattolo: lo scorso marzo ha conferito un altro immobile, situato in via Sicilia a Roma. L'Enpam, il cui patrimonio risulta in diminuzione in base ai dati di bilancio, ha puntato sull'apporto di circa 149 milioni di euro al fondo Antitron Core, perfezionato il 30 dicembre 2013. Il Notariato, infine, negli ultimi cinque anni ha messo in atto una politica di dismissione immobiliare finalizzata alla riqualificazione del patrimonio, per ottenere rendite migliori. Con un apporto complessivo di 51,53 milioni nel 2013 ai fondi Theta e Flaminia, ha generato una plusvalenza di 27,7 milioni di euro.

«Il mestiere delle Casse di previdenza non è quello di gestire gli immobili - afferma Daniela Percoco, responsabile *research & development and training* di Reag - e per questo motivo scelgono di affidarsi a operatori professionisti che, depurando i portafogli degli asset non produttivi, liberano risorse da re-investire». Il rapporto tra enti previdenziali e fondi immobiliari, però, nasconde anche delle insidie. «Il conferimento ai veicoli – aggiunge la responsabile ricerche di Reag – è una camera di compensazione, ma non può essere la soluzione». Il regolamento del Mef che dovrebbe entrare in vigore a luglio impone un tetto anche a questo tipo di investimenti indiretti e darà 18 mesi di tempo agli enti per adeguarsi. «Alcune realtà, non essendo riuscite a vendere sul mercato, hanno scelto – conclude Percoco – di istituire un fondo. Per le Sgr è un boccone succulento, ma il rischio è che sia solo un travaso. E gli investimenti delle Casse in fondi sono già ben oltre il 70% degli Oicr non armonizzati, il tetto imposto dal regolamento del Mef». – **Mi. F.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

data stampa
dal 1980 monitoraggio media

Tiratura 10/2014: 234.159
Diffusione 11/2014: 179.188
Lettori II 2014: 932.000
Dati rilevati dagli Enti certificatori o autocertificati

Il Sole 24 ORE Casa 24 PLUS

19-FEB-2015
da pag. 20

I dati in bilancio

Il patrimonio immobiliare diretto degli enti previdenziali privati in base ai dati di bilancio 2013

ENTE PREVIDENZIALE	PATRIMONIO (MQ)	INCIDENZA % RESIDENZIALE	VALORE PATR. IN BILANCIO (€)	VAR % 2013/2012	QUOTE IN FONDI IMMOBILIARI
Enpam (medici)	980.000	41,7	1.689.189.539	−15,0	2.690.787.000
Enasarco (agenti commercio)	1.090.000	88,2	1.590.211.000	−21,0	1.719.910.000
Inarcassa (ingegneri)	392.800	26,0	693.358.000	−1,2	397.652.000
Inpgi (giornalisti)	324.000	71,0	626.477.829	−11,3	85.048.000
Cassa Forense (avvocati)	236.000	36,5	433.691.209	0,1	107.000.000
Enpaia (periti agrari)	190.500	56,7	376.132.007	−1,1	–
Cnpadc (dottori commercialisti)	260.000	11,0	334.734.084	0,0	–
Notariato (notai)	201.700	36,0	303.172.762	−9,3	445.940.000
Cipag (geometri)	129.000	39,4	209.799.872	−1,0	319.687.000
Cassa dei ragionieri	175.000	8,4	204.862.817	−10,1	867.575.000
Enpaf (farmacisti)	110.500	84,7	179.109.156	0,2	201.076.000
Enpacl (consulenti lavoro)	70.000	50,0	123.658.670	0,0	–
Onaosi (orfani sanitari)	55.400	2,3	106.676.049	0,2	–
Enpap (psicologi)	29.400	36,1	48.678.994	−19,5	128.213.000
Enpapi (infermieri)	16.000	75,0	30.796.458	0,0	–
Fasc (spedizionieri e corrieri)	14.500	0	25.287.554	−1,7	–
Epap (assistenza)	7.000	0	16.910.314	0,2	–
Enpav (veterinari)	12.320	5,0	15.738.016	0,0	–
Eppi (periti industriali)	2.100	0	14.363.289	0,4	94.500.000
Artigiancassa (artigiani)	1.000	0	1.386.000	−9,5	–

FONTE: elaborazione Casa24 Plus su dati Scenari immobiliari

data stampa
dal 1980 monitoraggio media