

Attraverso il diritto di prelazione lo Stato potrebbe pagare due volte lo stesso stabile

Le vendite sono state fatte sotto costo per garantire alle banche guadagni veloci e sicuri



L'ingresso della sede centrale dell'Inail a Roma. Foto di Bianchi/Ansa

# Immobili pubblici, grandi affari privati

La cessione forzata delle sedi non danneggia solo gli enti previdenziali ma offre al mercato nuove occasioni di arricchimento e di speculazione

di Laura Matteucci / Milano

**IL REGALO** Non si tratta solo di un'operazione di finanza creativa, firmata da Siniscalco nel miglior stile Tremonti. È insieme un'operazione immobiliare e finanziaria di notevoli proporzioni. Poco redditizia per le casse dello Stato, molto invece per i grandi gruppi im-

mobiliari che in Italia sono gli unici a fare fortuna, nonché per le banche coinvolte, selezionate con «procedura competitiva»: Imi, Barclays Capital, Lehman Brothers e Royal Bank of Scotland.

Le banche anticipano e ci guadagnano con gli interessi. Ma non c'è che dire: la vendita degli immobili Inps, Inail, Inpdap è un affare d'oro soprattutto per i palazzinari, già pronti ad acquistare. Non devono nemmeno cambiare la destinazione d'uso, né si devono occupare della manutenzione ordinaria e straordinaria, che resta in carico agli stessi Enti, nonostante di solito se ne occupi il proprietario. Né si devono preoccupare del rischio morosità: gli Enti sono una garanzia.

Sul governo Berlusconi che per far quadrare i conti s'è venduto casa (396 immobili, spesso di pregio), la sentenza del Tar del Lazio è prevista per oggi. Anche se non è escluso possa slittare ancora di qualche giorno.

A ricorrere sono stati gli stessi Consigli di indirizzo e vigilanza (Civ) degli Enti, che si sono visti scappare gli uffici per decreto. La legislatura vigente, infatti, non consente operazioni di questo tipo, la vendita di immobili pubblici ad «uso strumentale» (cioè adibiti ad uffici, appunto) non è consentita, ma il governo ha tentato comunque il colpo.

E il patrimonio immobiliare costituito con i contributi versati da intere generazioni di lavoratori può anche sparire, comprato a prezzi fuori mercato da vecchi e nuovi finanziari. Valutazione media degli stabili, 1.700 euro al metro quadrato. Che già è poco in assoluto, e considerando che si tratta quasi sempre di immobili di pregio situati in zone centrali cittadine è pure meno. Anche il Csm, il Consiglio superiore della magistratura, rischia il trasloco, visto che i suoi uffici sono di pro-

**Nell'operazione coinvolti 396 edifici spesso di pregio**  
**Valutazione media: 1.700 euro a mq**

prietà dell'Inail. Accadeva a Natale scorso, quando Siniscalco aveva l'assoluta necessità di contabilizzare in Finanziaria il più possibile. Valore dell'operazione, circa 3,3 miliardi, con denaro anticipato dalle banche. Gli uffici sono stati ceduti al Fip, Fondo immobiliare creato ad hoc, e le sue quote immediatamente rilevate dalle banche, che stanno già provvedendo a collocarle. In sostanza le banche hanno messo sul mercato i relativi titoli di investimento immobiliare attraverso il Fip. Che è gestito dalla società «Investire immobiliare Sgr», di proprietà della banca Finnat Euramerica che a sua volta fa capo ai Nattino, una famiglia di finanzieri romani. Gli Enti, i cui uffici sono stati

messi in vendita tramite un complicato sistema di cartolarizzazioni, adesso sono costretti a pagare l'affitto. Ragguardevole, circa l'8% del valore dell'immobile. Questo per 9 anni (rinnovabili in altri 9), ma l'Agenzia del Demanio, cui il Fip ha affittato gli stabili, può sempre decidere di far traslocare gli uffici quando vuole. A pagare, in ultima analisi, è comunque lo Stato, attraverso le casse degli Enti dove convergono i contributi dei lavoratori. Per inciso: queste operazioni sbalzano tutti i bilanci, quando è già nota la polemica sulla contabilizzazione delle spese dell'Inps, che fa sembrare le pensioni italiane le più pesanti d'Europa. Agli Enti resta anche il diritto di prelazione (almeno per i primi

anni) nel caso il compratore volesse rivendere, il che potrebbe produrre la straordinaria aberrazione per la quale lo Stato paga due volte lo stesso immobile, oltre ad una considerevole quota di affitto intermedia. Ipotesi dell'irrealità? Non proprio. Entro qualche mese, anzi, l'Inpdap si potrebbe trovare a ricomprare alcuni stabili commerciali già venduti attraverso le precedenti operazioni Scip1 e Scip2. La Commissione Finanze della Camera ha chiesto più volte un'audizione di qualche rappresentante del governo, che chiarisca i punti oscuri dell'operazione. Ma, come spiega Giorgio Benvenuto che della Commissione fa parte, nessuno si è degnato di rispondere.

L'INTERVISTA

GUIDO ABBADESSA

La denuncia del presidente del Consiglio di vigilanza Inpdap

## Un bel vantaggio, ma solo per chi riacquisterà le sedi

/ Milano



«È chiaro che chi comprerà gli immobili non potrà che mostrare gratitudine, con queste valutazioni... È un intero blocco di potere che beneficia di quest'operazione: il governo che ha incassato subito i soldi, il pool di banche coinvolte e i grandi gruppi immobiliari acquirenti. Attenzione, il rischio grave è che così si intaccano le riserve auree delle pensioni». Parla Guido Abbadessa, presidente del Consiglio di indirizzo e vigilanza (Civ) dell'Inpdap, che insieme ai Consigli di Inail e Inps ha firmato il ricorso al Tar contro l'assegnazione dei loro immobili al Fip, il primo Fondo immobiliare pubblico.

**L'interesse primario del governo è chiaro: incassare. E allora perché gli stabili sono stati valutati a prezzi così bassi, una media di circa 1.700 euro al metro quadrato?**

«Anche meno, se è per quello. Tra l'altro, il valutatore non è stato concordato tra le parti, ma indicato dalla banca. Di sicuro, il governo voleva incassare il prima possibile, e quindi contenere il deficit. Chi può escludere infatti che anche il prossimo Dpef contenga operazioni di questo tipo? Una domanda: perché l'operazione è stata avviata nel dicembre scorso? Perché si doveva votare la Finanziaria. E il governo ha potuto contabilizzare subito, già entro il 2004, qualcosa come 3,3 miliardi di euro, visto che le banche con quei prezzi non hanno fatto difficoltà ad anticiparli. Poi, certo, chi se li comprerà sarà eternamente grato. Per più motivi: ac-

quistano a prezzi bassi rispetto al mercato, tutta la manutenzione ordinaria e straordinaria resta a carico degli enti, e possono contare su affitti sicuri. Gli enti sono una garanzia in questo senso, non è che possono scappare senza pagare».

**Gli acquirenti saranno grandi gruppi immobiliari, ma in che modo, e quando?**

«Su base d'asta. Quando, è difficile dire, anche perché il ricorso al Tar ha frenato molto l'intera operazione».

**Adesso gli enti pagano l'affitto per restare negli stessi immobili che fino al dicembre scorso erano di loro proprietà: per quanti anni? E poi, che succede?**

«In teoria per contratto è previsto che si rimanga in affitto per 9 anni, più altri 9. In teoria, appunto. Perché in realtà l'Agenzia del Demanio potrebbe decidere di trasferirci in altri immobili in qualsiasi momento, sulla base del principio di economicità».

**Che cosa rischiano gli enti con questa operazione?**

«Vengono intaccate le riserve auree delle pensioni. Questi immobili fanno parte del patrimonio dei pensionati. Poi, queste alienazioni ledono il principio di autonomia degli enti, come invece previsto dalla stessa legge istitutiva, il che ha evidenti riflessi anche sulla costruzione del bilancio».

**Se dovete pagare l'affitto, ci saranno altre spese da ridurre...**

«C'è anche questo, certo. Così viene intaccata la vita, la sussistenza stessa degli enti, che avranno sempre meno risorse per investire».

**È in arrivo la sentenza del Tar: come la vede?**

«Confido. Nel merito, la causa l'hanno già persa. La legislazione in vigore vieta la vendita di immobili pubblici adibiti ad uso strumentale, cioè utilizzati come uffici degli stessi enti pubblici. Il governo ha cercato di ovviare con un decreto, ma non può annullare una legge: esiste una gerarchia che va rispettata».



Il vicepresidente del Consiglio Giulio Tremonti con il ministro dell'Economia Domenico Siniscalco. Foto Photrola/Ansa

### FONDI IMMOBILIARI

Si guadagna da affitti e rivalutazioni

**MILANO** Un Fondo immobiliare chiuso viene lanciato da una istituzione finanziaria con l'obiettivo di raccogliere un certo capitale al fine di investirlo acquistando o costruendo beni immobili. Terminata la prima fase di raccolta fondi, i gestori iniziano ad acquistare gli immobili. Il fondo immobiliare è un fondo chiuso, in quanto non è possibile avere il rimborso della quota come accade nei normali fondi di investimento (che si definiscono aperti). Il guadagno di un fondo immobiliare deriva dalla rivalutazione degli immobili contenuti nel fondo e dagli affitti che il fondo stesso riscuote. Lo studio del mercato immobiliare ci dice che questo mercato può offrire dai 2 ai 4 punti percentuali in più rispetto all'inflazione. Il valore reale di un fondo immobiliare chiuso sta scritto nel rendiconto che è firmato da un perito che stima il valore effettivo di mercato delle proprietà del fondo immobiliare. Questi rendiconti sono soggetti a tutti gli organi di controllo e si possono considerare come un dato di fatto. Il valore di mercato, però, in Italia, non arriva mai a valorizzare il fondo per tutto il suo valore reale perché non c'è mercato. Come si dice in gergo tecnico: il mercato è poco liquido. C'è carenza di offerta e di domanda.

### LA STORIA DEL FIP

Dopo tre anni si può vendere

**MILANO** Il Fondo immobili pubblici (FIP) è figlio della «finanza creativa» introdotta da Tremonti nel tentativo di tappare in parte i buchi creati nei conti pubblici. Creato nel dicembre scorso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, al FIP sono stati conferiti e trasferiti 396 immobili, ad uso ufficio, di proprietà dello Stato (70%) e di enti previdenziali (30%). Gli immobili trasferiti - ha scritto il Ministro del tesoro - «hanno un valore complessivo pari a 3,3 miliardi di euro. La valutazione degli immobili oggetto di trasferimento è stata effettuata da un'azienda specializzata e confermata dagli advisor dell'operazione e dall'Agenzia del Territorio». Gli immobili sono stati concessi in locazione dal Fondo all'Agenzia del Demanio. Il contratto di locazione ha una durata di 9 anni, rinnovabile per altri 9. Il Fondo ha una durata di 15 anni nel corso dei quali procederà, a partire dal terzo, alla vendita degli immobili. Scopo dell'operazione - sempre secondo il Tesoro - «è instaurare un processo di valorizzazione degli immobili e razionalizzazione degli spazi occupati e di contenimento dei costi operativi». Il ricavo dell'operazione contribuirà alla riduzione dell'indebitamento per l'anno 2004.

### TAR DEL LAZIO

Cinque ricorsi per annullare i decreti

**MILANO** Dovrebbe arrivare oggi la decisione dei giudici della terza sezione del Tar del Lazio sul ricorso che contiene la richiesta di annullare i decreti di conferimento di una parte degli immobili degli enti pubblici al Fip. I ricorsi al Tar del Lazio contro il Fip sono cinque. Quattro sono stati presentati dai presidenti e dai membri dei Civ e dai rappresentanti sindacali degli enti. In particolare, sono uno, rispettivamente, per Inps e Inpdap e due per l'Inail, perché uno è stato presentato anche dal Civ dell'istituto in qualità di organo collegiale. Il quinto ricorso è contro la creazione del Fip in generale, ed è stato presentato dal sindacato Rdb. Nel ricorso contro la creazione della Fip si parla di una manovra che «non risponde all'interesse degli enti e mira a garantire allo stato una liquidità che sarà fonte di ulteriore spesa, mentre gli enti perdono la proprietà e saranno esposti ai rischi del mercato». Nel ricorso dell'Inail si sottolinea come l'Inail «sia un ente assicuratore che può garantire nel futuro le proprie prestazioni agli assistiti solo se viene garantita la ricostituzione delle riserve tecniche, di cui gli investimenti immobiliari costituiscono un aspetto fondamentale».

**Il governo ha subito contabilizzato 3,3 miliardi di euro ma ha impoverito il patrimonio pubblico**