

Il responsabile dell'Economia dovrà chiarire i troppi punti oscuri di questo atto di finanza creativa

Banche e palazzinari sono gli unici beneficiari della svendita del patrimonio pubblico

In Parlamento lo scandalo degli immobili

Alla Camera i Ds hanno chiesto al ministro Siniscalco di bloccare l'intera operazione
C'è attesa per la sentenza del Tar del Lazio sul ricorso presentato dagli enti previdenziali

di Laura Matteucci / Milano

MALAFFARE L'esproprio coatto degli immobili di Inps, Inail e Inpdap, il regalo che il governo Berlusconi ha ideato per banche e immobiliare, approda oggi in Parlamento. Con il gruppo Ds che in un

question time alla Camera chiede al ministro Siniscalco di bloccare l'intera operazione. A meno che non ci pensi il Tribunale amministrativo, a cui sentenza è prevista da un giorno all'altro. A ricorrere sono stati i Civ (Consigli di indirizzo e vigilanza) degli stessi Enti. Sulla vicenda le pressioni si moltiplicano e si fanno sempre più forti, e come potrebbe essere altrimenti? Poniamo il caso che l'operazione di vendita venga bloccata dal Tar: il governo che ha già incassato dalle banche l'anticipo della vendita degli immobili per contabilizzarlo in Finanziaria, si ritroverebbe appunto con una manovra completamente sballata, dovrebbe restituire oltre 3 miliardi di euro alle banche coinvolte, e pagare loro pure una consistente penale. «Ma anche nel caso opposto, se cioè l'operazione

dalla chiesa di Santa Croce in Gerusalemme, ceduti ad un prezzo medio di 1.700 euro al metro quadrato, mentre i prezzi di mercato nel quartiere si aggirano sui 10mila euro al metro quadro. E anche il caso dei 43 edifici Inps in varie città italiane, valutati per un valore di trasferimento pari a 667 milioni, a fronte di un valore catastale di 902 milioni: il 27% in meno. Quanto agli immobili Inail, prezzi inferiori a quelli di mercato di almeno 145 milioni.

Siniscalco, come prevede la procedura, dovrà rispondere immediatamente all'interrogazione. E non è certo la prima volta che gli viene chiesto dall'opposizione di chiarire e bloccare l'intera operazione, (Vincenzo Visco mesi fa fece fuoco e fiamme, ma non gli venne mai risposto), che inizialmente aveva suscitato parecchi mal di pancia anche all'interno della stessa maggioranza, in particolare in An (che però si è presto allineata, vinta dalla necessità del governo di incassare denaro). «Oltretutto - dice ancora Gasperoni - all'inizio Siniscalco



La sede dell'Inps a Roma Foto di Sandro Marinelli

ALLOGGI MILITARI Dismissioni in arrivo

MILANO In attesa che il Tar blocchi o dia il via libera all'operazione Fip sugli immobili degli enti previdenziali, sta andando in porto, anche se tra molti contrasti e proteste da parte soprattutto degli inquilini, l'operazione di cartolarizzazione Scip 3, che interessa soprattutto gli alloggi militari. Per domani a Roma è fissato infatti un incontro tra i responsabili dei Ministeri del Tesoro e della Difesa per discutere degli immobili da dismettere.

A questo scopo si sta preparando l'elenco degli alloggi, rivisto dopo le critiche mosse dalla magistratura contabile. Questo elenco di alloggi, di numero inferiore ai circa 4.300 individuati un paio di mesi fa, sarebbe all'esame della Direzione generale dei lavori e del demanio del ministero della Difesa per un via libera.

L'iter per il varo di Scip 3 prevede che la Difesa ripresenti alla Corte dei Conti un decreto con l'elenco degli immobili da cedere affinché sia pubblicato sulla Gazzetta ufficiale. Dopo la pubblicazione del decreto ministeriale, spetta al Demanio militare trasferire a quello civile gli immobili, che il Tesoro deve poi conferire alla società veicolo Scip.

La vendita avviene a prezzi incredibilmente al di sotto delle quotazioni di mercato

I nuovi proprietari non sono tenuti nemmeno a pagare gli oneri di manutenzione

venisse sciaguratamente avallata - dice Pietro Gasperoni, primo firmatario dell'interrogazione - è impossibile pensare di non candidarsi al riacquisto degli immobili. L'Inail, in particolare, è un'assicurazione, ha assoluto bisogno di un patrimonio di garanzie». Verissimo, ma sarebbe anche la vera quadratura del cerchio: lo Stato che si ricompra due volte gli stessi uffici. L'interrogazione muove dalla denuncia che 396 immobili fino al dicembre scorso di proprietà degli Enti previdenziali (ora trasferiti al Fip, il Fondo immobiliare e affittati all'Agenzia del Demanio) stiano per essere «svenduti a prezzi di realizzo scandalosamente al di sotto delle quotazioni di mercato». Viene citato il caso degli uffici Inpdap in pieno centro a Roma, a due passi

l'aveva presentata come molto diversa rispetto a come si è rivelata poi. Prendiamo la manutenzione: Siniscalco ci ha sempre detto sarebbe stata a carico dei nuovi proprietari, e invece adesso scopriamo che resta sulle spalle degli Enti. Il che ovviamente aggrava i loro problemi di tenuta contabile. Questioni contabili, e questioni politiche. C'è il fatto evidente che un'operazione del genere, che impoverisce gli Enti previdenziali pubblici, è di contrasto un proporzionale rafforzamento delle assicurazioni private. E c'è di più: «Gli Enti previdenziali sono sempre stati parti fondamentali del welfare - chiude Gasperoni - Se diventano solo strumenti del governo significa che in Italia cambia radicalmente l'intera idea di welfare».

La sede dell'Inpdap? Valutata la metà

Il palazzo di via S. Croce in Gerusalemme a Roma è stato stimato 1.700 euro al mq
Secondo la federazione degli immobiliare dovrebbe valerne circa 3mila

di Fabio Amato / Roma

SVENDITA È sufficiente prendere le più recenti stime di mercato, per scoprire che ciò che il Tesoro aveva battezzato come «valorizzazione degli immobili», con il trasferimento al Fip - il fondo immobili pubblici creato a dicembre dal ministero - di 396 proprietà dello Stato e degli istituti di previdenza, rischia di essere la più grande svendita immobiliare mai consapevolmente perpetrata nel nostro paese. Non solo la legalità - che il Tar è chiamato in questi giorni a giudicare - e la funzionalità dell'operazione ad essere in dubbio: la sua stessa opportunità economica è messa in seria crisi dai numeri. I 1700 euro al metro quadrato di valutazione media di vendita, infatti, sono una cifra irrisoria rispetto al vero valore di mercato riscontrabile. Valga l'esempio della sede centrale del-

l'Inpdap a Roma, sita in un palazzo di sei piani, per una superficie complessiva di circa 4mila metri quadrati. Ebbene, stando ai 1700 euro al metro quadrato fissati dal Governo, quel palazzo avrebbe un prezzo di vendita pari a 6milioni e 800mila euro. Una cifra certamente incredibile, e sicuramente i vertici del ministero del Tesoro devono avere pensato ad una ghiotta boccata d'ossigeno per il governo, impegnato a «creare» ogni giorno un sistema per sbarcare il lunario. Impressionante sarebbe poi il totale dei 396 edifici affidati alle cure del Fip: 3,3 miliardi di euro. Eppure la cifra risulta assolutamente modesta se confrontata con ciò che è disponibile a tutti: i dati di mercato. E i dati di mercato - stima del secondo semestre del 2004 sulla base del prezzo medio fornito dai dati Fiaip, la federazione degli immobiliare professionisti - dicono che la sede centrale dell'Inpdap dovrebbe essere messa in vendita ad un costo al metro quadrato di circa 3000 euro, che moltiplicati per la superficie fanno un importo di 12 milioni di euro. In un

solo colpo, cioè, lo Stato perderebbe 5milioni e più di possibili introiti, sul valore di un singolo immobile. Certo non si tratta di una statistica rigorosa, al pari di quella confermata dagli «advisor dell'operazione» di cui il Tesoro fa mostra, ciononostante la tentazione è forte, ed è facile per chiunque cimentarsi ad allargare la proporzione, prendendo ogni singolo immobile trasferito al Fip e facendo la comparazione con il realtivo prezzo di mercato. Così facendo, sicuramente si riscontreranno casi di sopravvalutazione, ma in linea generale - come ha sottolineato Guido Abbadessa, presidente del consiglio di vigilanza Inpdap (Civ) - «gli immobili di proprietà dello Stato e degli istituti di previdenza hanno un valore molto alto, data l'ubicazione frequente in zone di prestigio». È possibile, cioè, che esistano casi in cui tra la stima del ministero e il prezzo di mercato si verifica una discrepanza ancora maggiore. «Senza considerare - ha proseguito il presidente del Civ - che l'utilizzo fatto dagli enti stessi costi-

tuisce titolo di ulteriore valutazione dell'immobile. Un eventuale nuovo proprietario infatti, si ritroverebbe in mano edifici assolutamente a norma di legge, in conseguenza dell'obbligo di manutenzione degli impianti di cui gli attuali proprietari sono responsabili». Portando il ragionamento alla sua estrema speculazione è possibile persino quantificare quello che Abbadessa ha convenuto essere un «abominio di proporzioni incalcolabili», ipotizzando scenari di diversa gravità, a seconda di quanto il calcolo di 1700 euro al metro quadrato risulti sottostimato. Si va così da una perdita complessiva di 1 miliardo di euro, nel caso il valore si medio si attestasse sul minimo di 2250 euro al metro stimati dalla Fiaip per la zona della sede Inpdap - fino al poco auspicabile scenario in cui i 3000 euro al metro quadrato riscontrati risultassero generalizzabili all'intero patrimonio dismesso. In questo caso, l'importo complessivo dovrebbe aggirarsi sui 5,8 miliardi di euro. Auguriamoci comunque che il Tar accetti i ricorsi.

Il mattone in Borsa diventa oro: in 4 anni quadruplicato il patrimonio dei fondi

La Pirelli Real Estate guida la pattuglia dei gruppi immobiliari quotati a Piazza Affari. Sono diversi gli industriali che investono anche nella rendita

di Roberto Rossi / Roma

L'ultimo in ordine temporale prende il nome di Berenice. È un fondo specializzato in immobili destinati ad uso terziario e uffici o riconvertibili a tale uso. Presto approderà in Borsa, ma di questi tempi non è una novità. È della Pirelli Real Estate, il gruppo guidato da Carlo Puri Negri ma che fa capo a Marco Tronchetti Provera. Anche questo, negli ultimi tempi, non è proprio una novità. Perché Pirelli RE è uno dei gruppi immobiliari che negli ultimi anni ha avuto i più alti tassi di crescita. Quello che guida la pattuglia degli immobiliare di Piazza Affari. Ultimamente l'immobile ha avuto un grande appeal. Nei periodi di recessione economica il mattone è l'unica moneta spendibile al-

la quale attingono spesso anche i grandi capitani d'industria nostrani. Tra le società quotate a Milano sono «circa» tredici quelle che si occupano della compravendita e valorizzazione di immobili. «Circa» perché nell'elenco potrebbero anche essere inserite degli ibridi. Come la Immsi di Roberto Colaninno. Che in realtà è un veicolo finanziario con il quale l'imprenditore controlla Piaggio, ma che l'anno passato ha ritrovato la sua vocazione immobiliare aggiudicandosi una gara per un comprensorio turistico in Sardegna e, successivamente, uno in Puglia. Come detto la truppa di Borsa è guidata proprio da Pirelli Real Estate. In termini di capitalizzazione (il numero delle azioni mol-

Fondi immobiliari chiusi		
Anno	Numero fondi	Patrimonio netto (milioni di euro)
2001	11	2.686,0
2002	14	3.393,5
2003	18	4.414,1
2004	27	8.017,0

Fonte: Assogestioni

tiplicate il loro valore) vale circa due miliardi di euro. Tre volte più di quanto valeva tre anni fa quando il titolo, che ora supera i 50 euro, era scambiato a 16,4 euro. Dal 7 ottobre del 2002 la compagnia di Tronchetti Provera ha, quindi, triplicato il suo valore. Da ricordare, come una delle prime operazioni di rilievo, l'acquisizione del 70% di Edilnord, la società che curava le attività immobiliari di

Fininvest, e con la quale Silvio Berlusconi mosse i primi passi, a prezzi superiori a quelli di mercato. Attualmente la società viaggia a vele spiegate. Il primo trimestre 2005 è andato meglio del previsto. Il valore della produzione si è posizionato a 122 milioni di euro con +16% su base annua. L'utile netto è cresciuto dell'8,4% con i debiti scesi a 200 milioni in calo

rispetto ai 250 della fine del 2004. Insomma, Puri Negri dorme sonni tranquilli. Ma Tronchetti Provera non è il solo grande industriale, l'ala nobile del nostro capitalismo, secondo la definizione di molti commentatori, a scegliere la rendita immobiliare. A fargli compagnia anche Leonardo Del Vecchio, proprietario di Luxottica, uno dei più grandi gruppi per la produzione di occhiali. L'imprenditore è il primo azionista (34,9%) di Beni Stabili, vale a dire la seconda società per valore in Borsa (1,4 miliardi di capitalizzazione). La società, gestita da Aldo Mazzone, punta per il 2005 a raggiungere un utile di poco superiore ai 70 milioni dai 62 milioni di euro del 2004 (+10%). Dietro Pirelli e Beni Stabili tutta una serie di società che capitalizzano sotto gli 800 milioni di euro.

Società storiche, come l'Acqua Pia Antica Marcia, di Francesco Bellavista Caltagirone che nell'ultimo trimestre hanno avuto utili per 1 milione e 400 mila euro. Società come l'Aedes, la più vecchia in Italia (fondata a Genova nel 1905), oggi con un risultato positivo (riferito sempre al primo trimestre 2005) di oltre sei milioni di euro. Società come Risanamento del gruppo di Luigi Zunino le cui azioni sono cresciute del 38% nel 2004 e di oltre il 70% nei primi mesi del 2005. Insomma da che parte la si guardi il mattone è uno dei pochi settori dove tutti i protagonisti, chi più chi meno, sorridono. E per capire la tendenza in atto torniamo a punto di partenza. Al fondo immobiliare Berenice. L'ultimo di una lunga serie. Il principio di un fondo immobi-

liare è semplice. Una istituzione finanziaria, in genere una banca, lancia un 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. Se nel 2001 tali fondi erano solo undici con un patrimonio netto complessivo di due miliardi e seicento milioni alle fine dell'anno scorso, secondo i dati riportati da Assogestioni, sono arrivati a toccare le 27 unità. Con un patrimonio quadruplicato (oltre otto miliardi). Anche questo un segno dei tempi. Tempi fatti di cartolarizzazioni e cessioni statali, di ricerca della rendita senza rischi, tempi di pochi e veri grandi imprenditori capaci di rischiare. Insomma, tempi di recessione.