

L'ultimo atto. Dopo le cartolarizzazioni

Dell'eredità di Scip 2 resta da cedere il 90%

Un'eredità difficile da gestire. A un anno dal provvedimento che ha chiuso la partita delle cartolarizzazioni di Stato, gli enti previdenziali devono ancora vendere la maggior parte degli immobili derivanti da Scip 2: il 91% delle unità ricevute, per la precisione.

Per capire come si arriva all'ultima puntata, però, bisogna partire dall'inizio. Tutto comincia con le società Scip 1 e Scip 2, incaricate di vendere il patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, destinando il ricavato al Tesoro (gli immobili erano incorporati in titoli: "cartolarizzati" per l'appunto).

CAUSE IN CORSO

Su molti degli asset non liquidati pende il contenzioso sulla qualificazione come stabili «di pregio»

Un anno fa - alla scadenza dei titoli - l'operazione è stata chiusa. L'articolo 43 bis del Dl 207/2008, convertito dalla legge 14/2009, ha disposto che gli immobili invenduti di Scip 2 fossero ricomprati dagli enti (che peraltro se li erano visti sottrarre senza alcun indennizzo; anche se va ricordato che agli istituti sono stati restituiti gratuitamente immobili per 350 milioni derivanti da Scip 1).

Entro il 15 aprile 2009 gli enti hanno così versato 1,7 miliardi a Scip 2, dopodiché hanno dovuto cercare di vendere ciò che si era appena ricomprati: operazione che, però, ha avuto un avvio molto lento.

Pesano, prima di tutto, le questioni procedurali. Spiega Carlo

Gasparini, responsabile della direzione centrale patrimonio dell'Inail: «Abbiamo continuato a vendere agli inquilini, portando avanti le pratiche avviate ai tempi di Scip 2». Per il resto, però, tutto si è rivelato molto complicato: «È stato necessario riassegnare le procure ai dirigenti e far sì che gli accrediti avvenissero su conti correnti intestati all'istituto. Operazione che ha richiesto tre-quattro mesi». Anche dagli uffici dell'Inps si evidenzia un «forte rallentamento» delle vendite nel 2009, dovuto alla necessità di adeguare le procedure.

Altri ostacoli burocratici sono derivati dalla certificazione energetica (ora obbligatoria) e dalla verifica di interesse culturale degli immobili costruiti più di 50 anni fa (richiesta dal Dlgs 42/2004).

Poi c'è una difficoltà oggettiva, perché ciò che resta dopo anni di cartolarizzazioni sono gli immobili meno "vendibili": vuoi per le caratteristiche, vuoi per il contesto. Ad esempio, circa 500 delle 700 unità non abitative dell'Inail sono garage e posti auto che stentano a trovare collocazione sul mercato, perché lo sconto del 30% riservato agli occupanti vale solo per l'abitativo.

Anche nel caso di Ipsema, l'istituto del settore marittimo, gli immobili più interessanti furono ceduti già da Scip 1: erano a Napoli, Genova, Trieste, Messina e avevano molto mercato. Tanto che nell'elenco degli immobili invenduti - pubblicato in Gazzetta Ufficiale solo lo scorso 10 febbraio - restano pochi edifici interi e diversi appartamenti non strategici, che spesso generano elevati oneri di conduzione.

Paolo Crescimbeni, presidente dell'Inpdap - ente che pure è

riuscito a far ripartire rapidamente le vendite nel non residenziale - traccia un quadro chiarissimo di questa eredità: «Redditività molto bassa, notevoli problematiche gestionali e polverizzazione tipologica, conseguenza delle cessioni avvenute negli anni passati su immobili cielo-terra».

Proprio per questo, e perché gli immobili da dare in opzione ai conduttori sono ormai pochissimi, l'Inpdap ha fatto una scelta diversa: apporterà gli immobili a un fondo immobiliare chiuso, per poi realizzare investimenti immobiliari rivolti alle esigenze degli anziani.

Su buona parte dell'inventario, poi, pendono le cause intentate dagli inquilini delle case che l'agenzia del Territorio ha definito di pregio e che, a norma di legge, non possono beneficiare dello sconto del 30 per cento. Delle 800 abitazioni Inail invendute, ad esempio, 400 sono oggetto di contenzioso. Dal punto di vista del conduttore, riuscire a sconfermare il verdetto dell'Agenzia - va da sé - significa ottenere un bello sconto: ma quasi sempre gli enti resistono (perché altrimenti dovrebbero vendere al di sotto del prezzo di riacquisto) e per ora le transazioni non sembrano ancora decollate.

Cosa succederà in futuro? Di certo andranno avanti le vendite agli inquilini che hanno optato per l'acquisto prima della chiusura della cartolarizzazione, come ricorda Ipost, ente che aveva ricevuto premi da Scip per le elevate performance di vendita. Poi si cercherà di vendere il resto: qualche buon affare, tra le 13mila unità invendute, dovrebbe ancora esserci.

C. D. O.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Rogiti a rilento

L'andamento delle dismissioni derivanti da Scip 2 (*)

Patrimonio residenziale				Negozii e uffici			
Unità iniziali	Riacquistati da Scip 2	Venduti nel 2009	Controvalore cessioni in €	Unità iniziali	Riacquistati da Scip 2	Venduti nel 2009	Controvalore cessioni in €
Inail							
4.700	804	31	10.966.000	3.600	773	40	7.379.000
Ipost							
0	0	0	0	157	19	4	536.548
Inps							
2.754	406	28	3.112.715	523	100	5	3.195.755
Inpdai							
18.609	6.133	656	62.408.957	1.896	959	86	20.012.340
Inpdap							
26.461	3.035	0	0	4.688	1.634	(**) 320	N.d.
Ipsema							
210	38	0	0	102	49	0	0

Nota: (*) Enpals non ha fornito i dati; (**) più 12 immobili apportati in un fondo immobiliare chiuso

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore su dati degli istituti