

Fondazione Enasarco

News

Il CdA approva il piano di dismissione del patrimonio immobiliare

Il 18 settembre 2008 il Consiglio di Amministrazione della Fondazione Enasarco ha approvato 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*.