

ENASARCO ANNO ZERO VENDO GLI IMMOBILI E GIRO IL PORTAFOGLIO

«Apollo, Blackstone, Oaktree e Brookfield sono interessati a valutare i nostri asset» nel real estate, spiega il presidente Alfonsino Mei. La cassa ha un patrimonio di 2,2 miliardi oltre a 600 milioni in quote di fondi. «Pronti ad operazioni di sistema»

Finora il rendimento del nostro patrimonio, complessivamente pari a 8 miliardi, è stato di appena lo 0,5%.

Il caso di Banca Profilo
di Andrea Ducci

Un'operazione verità. Da qualche mese all'interno di Enasarcò è in corso una due diligence sul patrimonio dell'ente di previdenza degli agenti di commercio, sotto la lente dei consulenti di PwC sono finiti sia gli immobili sia le partecipazioni di natura finanziaria della fondazione, presieduta dallo scorso mese di gennaio da Alfonsino Mei. A chiedere una verifica dettagliata è stato lo stesso presidente, con l'intento di disporre di una mappatura puntuale del patrimonio immobiliare e mobiliare che complessivamente vale oltre 8 miliardi di euro.

«Abbiamo incaricato PwC di effettuare questa ricognizione per conoscere i dettagli del patrimonio dell'ente, così come per avere un'analisi sui processi relativi alle gare di appalto. Un'operazione verità, insomma, che — precisa Mei — impone anche una seria discussione su alcune questioni che presentano criticità, come, per esempio, la nostra partecipazione in un istituto bancario». Il riferimento è alla partecipazione di Enasarcò in Sator con una quota del 19%, che si traduce in una presenza del 12% in Banca Profilo. «Si

tratta, dunque, di stabilire quale decisione adottare su una partecipazione con queste caratteristiche e che nel frattempo ci ha obbligato a fare una serie di accantonamenti in bilancio».

Uomini e conti

In attesa di una scelta definitiva Mei ha affidato un mandato agli avvocati di Dla Piper per tutelare gli interessi di Enasarcò. L'obiettivo di Mei, del resto, è incardinare su solide basi il percorso di rinnovamento all'interno della fondazione, archiviando una volta per tutte la stagione di stallo che nel 2021 ha bloccato la sua nomina alla presidenza e contrassegnato una delle fasi più controverse nella storia dell'ente. La lunga battaglia legale tra le liste all'assemblea dei delegati, dopo oltre un anno di scontri a carte bollate, si è risolta con la definitiva vittoria della lista di Mei, consentendone così l'insediamento all'inizio del 2022.

«Lo scorso 25 gennaio si è insediato il nuovo consiglio di amministrazione nella sua completezza con 15 consiglieri, io posso contare su una maggioranza di una decina di consiglieri, ma le delibere più importanti e più delicate sono state votate all'unanimità», spiega Mei. Tra le votazioni più «delicate» figura anche l'approvazione del bilancio 2021, archiviato con un avanzo economico di 187 milioni di euro, circa il triplo del valore del 2020. «Si tratta, comunque, di una cattiva gestione, che frutta — osserva Mei — appena

37 milioni attraverso le partecipazioni finanziarie e le rendite immobiliari. In sintesi, il rendimento di un patrimonio di 8 miliardi si aggira intorno allo 0,5%. I restanti 130 milioni arrivano dai versamenti dei nostri iscritti, che nel periodo Covid hanno visto aumentare le provvigioni, con effetti positivi sulle entrate di Enasarcò».

Il dato sul rendimento dello 0,5% ha spinto Mei e il consiglio di amministrazione di Enasarcò a ripensare il modello di investimenti da adottare. La prima mossa è stata affidare un mandato a Cbre per svolgere un accertamento sul portafoglio immobiliare di Enasarcò, che vale complessivamente 2,8 miliardi di euro, di cui 2,2 miliardi di immobili posseduti direttamente dalla fondazione e ulteriori 600 milioni di euro sotto forma di quote in fondi immobiliari. «La fotografia del patrimonio è il primo passo verso una profonda ristrutturazione del portafoglio di immobili detenuti finora. Il naturale esito di questo percorso è la vendita dell'intero patrimonio immobiliare, tanto che ci sono fondi internazionali come Apollo, Blackstone, Oaktree e Brookfield già inte-



Superficie 56 %

ressati a valutare i nostri asset. Una volta venduto l'intero patrimonio vogliamo andare a reinvestire nel mercato immobiliare, rilevando una serie di beni e immobili cosiddetti "trophy", che garantiscano rendimenti più efficienti. Dobbiamo, in altri termini, puntare su un progetto che riqualifichi e migliori la nostra presenza nel comparto immobiliare».

Sul mercato

I tempi dell'operazione potrebbero essere veloci, la relazione di Cbre con i dettagli e le specifiche dei singoli immobili è già pronta, all'appello manca la due diligence di PwC, che dovrebbe essere consegnata ai vertici di Enasarco dopo l'estate. Uno scenario che entro la fine dell'anno, secondo le previsioni di Mei, consente di fissare le linee guida per un piano di dismissione a partire dal 2023. Il pacchetto real estate targato Enasarco è destinato alla liquidazione conta circa 5.500 appartamenti, con relative pertinenze (cantine, soffitte, posti auto), ubicati per lo più a Roma e provincia (87% del totale), Milano e provincia (6%), il restante 7% del portafoglio è distribuito tra Perugia, Taranto, Torino, Ancona, Bologna, Casalecchio di Reno, Palermo. Oltre agli appartamenti la fondazione possiede 61 immobili cielo-terra, prevalentemente a destinazione uffici, ubicati a Roma

(70%), Milano (15%), altre province (15%).

Tra i progetti che contrasseggiano il nuovo corso di Enasarco Mei ha inserito l'approvazione di un piano di rotazione dei dirigenti, applicando le linee guida dell'Anac con l'intenzione di contrastare i rischi di corruzione nella struttura. Tra gli obiettivi anche l'individuazione di un nuovo chief financial officer che svolga la riorganizzazione e revisione dell'assetto organizzativo, regolamentare e procedurale del processo riguardante l'impiego delle attività finanziarie della fondazione. Tra gli obiettivi anche una più stretta interlocuzione con il governo, «per ritagliare a Enasarco un ruolo diretto nell'economia reale e a servizio di operazioni di sistema a fianco di amministrazioni pubbliche e enti locali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



● I servizi

La Fondazione Enasarco è l'Ente di previdenza integrativa obbligatoria dei professionisti dell'intermediazione commerciale e finanziaria con contratto di agenzia o rappresentanza, ai quali la Fondazione garantisce la previdenza obbligatoria e l'assistenza. Gli iscritti sono oltre 240mila.



Al vertice

Alfonsino Mei, presidente di Enasarco da gennaio 2022