

Nessun rischio dopo il crac della Lehman

La nota per 700 milioni di euro che Lehman brothers aveva realizzato per Enasarco è una nota a capitale segregato. Lo rende noto la stessa fondazione che osserva come pertanto i curatori fallimentari non abbiano alcuna possibilità

di far valere sul passivo fallimentare quell'investimento che, per sua natura stessa, fu realizzato dalla fondazione Enasarco esigendo il massimo delle garanzie. Cosa che si realizzò proprio attraverso il cosiddetto schema di segregazione del capitale, soluzione

che consente all'investitore di rimanere proprietario del proprio capitale a prescindere dalle possibili ed eventuali vicissitudini che possono accadere all'istituto bancario emittente.



«Adesso l'Enasarco può uscire dall'instabilità finanziaria»

La dismissione consentirà una plusvalenza indispensabile per permettere al bilancio di essere conforme ai dettami di legge

MARCO CAPARRELLI

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. «La prima cosa da sottolineare - ha spiegato Antonello Marzolla, segretario nazionale della federazione nazionale Usarci e coordinatore del Comitato patrimoniale della fondazione Enasarco - è che il piano è stato approvato all'unanimità da tutti i presenti. Questo ha un significato molto importante: vuol dire che il lavoro del presidente, che è andato a presentare il piano di dismissione a tutti i consigli delle organizzazioni sindacali, è stato accolto in modo positivo e favorevole».

Il piano è composto dall'analisi della composizione dei complessi immobiliari con relativa valutazione, dalla definizione dei criteri per la determinazione delle modalità di dismissione, dall'ipotesi di possibili convenzioni con le banche per ottenere migliori condizioni per gli inquilini, dalle linee guida della campagna di informazione e comunicazione agli inquilini in merito al processo di vendita e dalle modalità di gestione degli immobili inventurati.

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 inquilini con maggior disagio rispetto ai quali mettere in atto ogni possibile forma di tutela.

Per gli immobili ad uso commerciale, invece, 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, infine, il piano ipotizza diverse soluzioni che, al ter-

Antonello Marzolla, segretario nazionale di Usarci e consigliere d'amministrazione della fondazione Enasarco



mine 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.

Nonostante l'approvazione all'unanimità si è levata qualche isolata critica all'interno dello stesso mondo degli agenti: «Le voci fuori dal coro che vedono in questo progetto di dismissione qualche cosa di negativo o adombrano come al solito sospetti che non sono suffragati da nessun fatto concreto - osserva lo stesso Marzolla - sembrano essere più grida di gelosia e invidia da parte di chi non è seduto nel Cda della fondazione».

«Con questo piano di dismissione - aggiunge - sostanzialmente l'Enasarco prende una strada nuova che porterà a due importanti risultati. Il primo, irrinunciabile, è quello di realizzare una plusvalenza indispensabile per permettere al bilancio tecnico di essere conforme ai dettami di legge, rispettando quindi la proiezione a

trent'anni. Il secondo obiettivo è quello di imprimere una vera svolta e sollevare il nostro ente di previdenza da quella politica della casa sociale messa in atto in passato. Una politica che invece di guardare agli interessi reali di chi doveva percepire le pensioni ha dato soddisfazione ai più noti palazzinari romani e ai più intriganti politici del passato, producendo alla fine un inquinamento socialmente debole in immobili che non tengono nemmeno conto di una suddivisione del rischio per zone, per città, per regioni e realtà sociali».

Un'altra delle critiche rivolte al piano riguarda le dimensioni della plusvalenza ottenuta dalla dismissione, secondo alcuni inferiore a quanto sarebbe stato possibile. «Questa critica - sottolinea ancora il coordinatore del Comitato patrimoniale della fondazione - si può smon-

tare con facilità, facendo presente che quella stessa sigla che propaga questa fesseria organizza un sindacato degli inquilini che ha tanto strillato affinché venissero aumentati gli sconti sulle vendite degli appartamenti. Proposta che ovviamente la fondazione ha rispedito al mittente, rifiutando. Aggiungo un'altra considerazione: se altri rilievi sono stati sollevati a proposito dell'inquinato è opportuno ricordare che quell'inquinato fu scelto, all'epoca, dal Cda di un'Enasarco non privatizzata ma ente pubblico, che decideva quali case acquistare, a chi affittare, come affittare e a quali costruttori rivolgersi. Un Cda in cui segrava proprio il segretario di quella confederazione che oggi grida allo scandalo».

«Che il patrimonio immobiliare della fondazione vada ristrutturato completamente - continua Marzolla - è un fatto ovvio. La vendita del patrimonio serve a ristrutturare la fondazione, ma ciò non significa che

l'Enasarco abbandonerà il settore immobiliare, perché continuerà a essere presente nei fondi, con un investimento coerente con lo scopo della fondazione che è quello di avere garanzie nel capitale e un reddito che sia coerente al minor rischio. Quello che non faremo più è restare in questo settore da proprietari diretti, perché questo è risultato il problema principale, visto il sistema della scelta di inquilini e affitti ha generato quel clientelismo con cui non vogliamo avere a che fare».

«A noi - aggiunge Marzolla - non interessa sapere che nel nostro immobile viva quel parlamentare, quel funzionario o altro: noi vogliamo avere garanzie nel capitale e redditi certi. Quel sistema ha prodotto una gran quantità di problemi è un reddito inferiore all'1% lordo e noi oggi non possiamo né vogliamo più farci carico di questa situazione. E voglio ribadire ancora una volta una cosa: già tempo fa ho avuto modo di dire che sono pronto a sfidare pubblicamente in un convegno o un incontro pubblico l'asseritore, o gli assertori, di quanto

Antonello Marzolla, coordinatore del Comitato patrimoniale della fondazione, ribadisce la bontà del piano di dismissione approvato dal Cda e stigmatizza le critiche «non suffragate da alcun dato di fatto»

viene impropriamente scritto e detto riguardo al fatto che le operazioni varate dal Cda dell'Enasarco non sono finalizzate all'interesse degli agenti di commercio o della fondazio-

ne. Un invito che voglio rinnovare».

«Dopo esserci soffermati anche fin troppo su queste polemiche - conclude il coordinatore del Comitato patrimoniale di

Enasarco - il vero messaggio che mi sento di dare a tutti gli agenti di commercio è un messaggio di serenità, di tranquillità e di sicurezza per le operazioni che stiamo svolgendo e la decisione che abbiamo deliberato in Cda. Queste operazioni riusciranno a portare definitivamente la fondazione Enasarco fuori da una instabilità finanziaria cronica e soprattutto fuori da quel mefitico chiacchiericcio che ancora non si è smorzato dai noti fatti del passato».

La sede centrale dell'Enasarco



IN COLLABORAZIONE CON

USARCI

UN OVE SINDACAT ASENTI E
RAPPRESENTANTI COMMERCIO ITALIANI

Federazione Nazionale
Via delle Serre Colonne, 122 - 00145 ROMA

800-616191

Fax 06-67606747

www.usarci.it

801 Federazione Nazionale