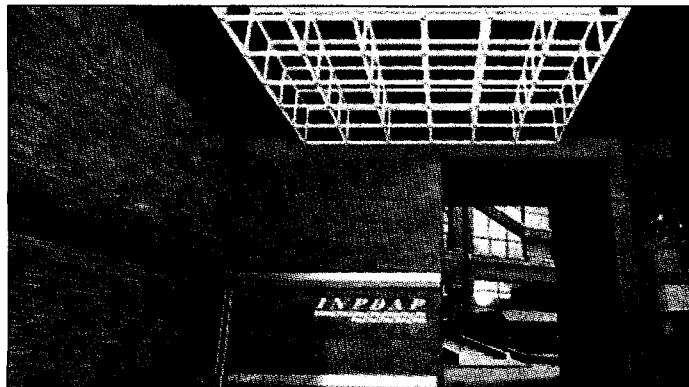


L'INTERVISTA

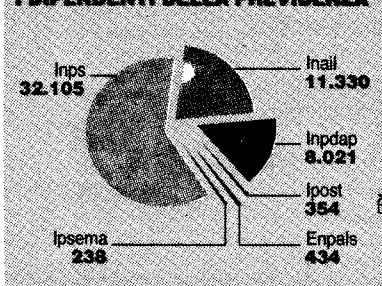
“Immobili Inpdap, missione compiuta”



A sinistra, Daniela Becchini, direttore centrale del patrimonio dell'Inpdap: ha gestito 4,5 miliardi di dismissioni immobiliari dell'ente



I DIPENDENTI DELLA PREVIDENZA



Roma

«Secondo la legge, abbiamo dato allo Stato ben 4,5 miliardi di proventi vendendo il nostro patrimonio immobiliare. E questo in un momento in cui l'amministrazione pubblica è alla ricerca di soldi anche per attenuare l'impatto del fisco sui redditi». È visibilmente soddisfatta per il grande sforzo organizzativo coronato da successo Daniela Becchini, direttore centrale del patrimonio dell'Inpdap, l'istituto che eroga non solo le pensioni ai dipendenti pubblici ma anche una serie non secondaria di servizi (mutui, piccoli prestiti sostitutivi dell'anticipo sul Tfr, borse di studio per studenti) grazie a un prelievo volontario sulla busta paga. Becchini, ex avvocato presso l'Avvocatura dell'Inpdap, dirige ora una postazione importante all'istituto, quella che si occupa della gestione del patrimonio.

Quanti immobili avete venduto?

«Circa 40 mila appartamenti tra la prima e la seconda cartolarizzazione. Precisamente 11.900 con Scip 1 e 26.000 con Scip 2. In pratica abbiamo venduto circa l'85% degli immobili. Lo consideriamo un grande successo».

Perché?

«Perché erano abitazioni con inquilini a reddito medio e medio-basso, dunque con poche disponibilità. Siamo dovuti intervenire anche con dei mutui, che per fortuna il nostro ente eroga».

Tuttavia i prezzi erano bassi.

«Le case sono state vendute ai valori stabiliti

dall'Agenzia del Territorio, di fatto a prezzi estremamente convenienti, grazie agli sconti stabiliti dalla legge. Ma le vendite sono state del tutto trasparenti, approntate mediante aste pubbliche per gli appartamenti non riscattati dagli inquilini».

Da dove proveniva il vostro patrimonio immobiliare?

«Era stato acquisito tra la fine degli anni Ottanta e l'inizio degli anni Novanta, ed era costituito soprattutto da immobili residenziali. Quasi tutti, come le ho detto prima, di qualità media e bassa. Gli immobili di pregio erano scarsissimi e non erano a Roma».

Vendere immobili residenziali vi ha certamente facilitato: un conto è vendere delle abitazioni, un altro caserme o altre strutture, come dovrebbe fare ad esempio il Demanio, che infatti per ora non ha venduto nulla.

«A dire il vero ci siamo dovuti dare molto da fare. Abbiamo approntato delle strutture per la vendita: pensi soltanto ai rapporti con i notai o per la ricerca del mutuo. I nostri funzionari hanno dovuto acquisire nuove professionalità. E ci sono riusciti. Ciò in una situazione gestionale degli immobili ereditata dai gestori esterni assolutamente critica, come emerso anche di recente dalle Agenzie di stampa, che oltre a costringere l'Istituto nel corso del 2004 - in piena attività di dismissione - a riassumere la gestione diretta del patrimonio, ha comportato una complessa attività di collaborazione con le autorità inquirenti».

A parte i pochi immobili che sono rimasti invenduti, avete ancora una quota consistente dei vostri attivi in questo settore?

«No. Il nostro patrimonio immobiliare diretto è ormai estremamente ridotto: oggi rappresenta circa l'11% dell'attivo patrimoniale investito».

E il resto dello stato patrimoniale?

«Con la vendita dei 40 mila immobili, c'è stata una riconversione del patrimonio degli istituti di previdenza da immobiliare a mobiliare. Oggi il grosso dell'attivo patrimoniale è costituito dalla liquidità incassata a fronte delle cartolarizzazioni, che è depositata su conti correnti di tesoreria. L'attivo patrimoniale investito direttamente dall'Istituto è invece costituito circa per metà da titoli di Stato. Un ulteriore 30% circa è rappresentato dalle quote di un fondo immobiliare chiuso riservato a investitori istituzionali. La parte rimanente, pari a circa il 10% del totale, è costituita dalle quote dei fondi immobiliari ad apporto (Fondo Alpha e Fondo Beta) che abbiamo contribuito a creare con i nostri stessi immobili e dalla partecipazione nella società di gestione di risparmio Fimit oggi controllata dal gruppo Unicredit».

Quale quota avete mantenuto nei due fondi immobiliari che lei ha citato?

«Del Fondo Alpha abbiamo il 30% delle quote. Del Fondo Beta avevamo il 40%. Su quest'ultimo strumento c'è stata un'Opa a cui noi abbiamo aderito, ma non con tutte le quote: una parte la siamo tenuta».

(a.bon.)

