

Enpam, asta immobiliare da un miliardo

La cassa dei medici vende un quarto del patrimonio: il 70% a Milano. Pronte 43 offerte internazionali

Isidoro Trovato



Sarà il più grande affare immobiliare visto in Italia nell'ultimo decennio. Enpam, la cassa previdenziale dei medici, ha deciso di mettere in vendita un quarto del suo portafoglio immobiliare, un patrimonio che parte da un valore stimato di almeno un miliardo. «La decisione è stata presa circa un anno e mezzo fa — racconta Alberto Oliveti, presidente di Enpam — l'asset immobiliare rappresenta circa il 26% dell'intero patrimonio di Enpam: circa 6,3 miliardi dei complessivi 23 miliardi del portafoglio. Di questo 26%, il 20% è gestito in maniera indiretta, attraverso società di gestione. Proprio quest'ultima parte del patrimonio è quella che viene messa sul mercato».

Si tratta di un complesso immobiliare che comprende residenziale e turistico (il 70% del quale con sede a Milano). Qualche giorno fa si è chiuso il termine per l'iscrizione all'asta. La vendita ha suscitato grande interesse tra gli investitori internazionali: sono 43 le richieste di partecipazione arrivate non solo da sgr e investitori istituzionali italiani ma anche da colossi internazionali come Allianz, Deutsche Bank, Pimco, Blackstone, JpMorgan, Goldman Sachs, Starwood Capital, Hines, Cerberus solo per citare alcuni tra i più importanti player mondiali. «Abbiamo deciso di affidare a Deloitte il compito di proporre il patrimonio immobiliare al mercato — afferma Oliveti — il potenziale acquirente dovrà fare un'offerta per l'intero pacchetto non frazionabile. Si passerà attraverso diverse selezioni e al cda Enpam arriveranno le 4 o 5 migliori proposte. A quel punto sarà lo stesso cda Enpam a decidere se conviene vendere e a chi».

Già in passato Enpam aveva messo sul mercato circa 4500 immobili abitativi a Roma ma stavolta la scelta è più ampia e di maggior valore economico. «La logica che ci ha mosso — spiega il presidente Enpam — è quella di diversificare e assortire il portafoglio immobiliare mettendo sul mercato quegli immobili che avrebbero bisogno di investimenti, ristrutturazioni, riconversioni, tutte operazioni che un ente di previdenza non sa e non può fare. Basti solo pensare che in quel pacchetto ci sono circa 150 mila mq di strutture turistiche, retail commerciale e logistici, una caserma».

I colossi

Tra gli investitori interessati Allianz Deutsche Bank,

Pimco, JpMorgan

Ma cosa fare con il ricavato della vendita? Risanare le casse dell'ente di previdenza? «L'ente è sano e non ha bisogno di iniezioni di capitale — precisa Oliveti — questa operazione nasce per ottenere un capitale da reinvestire in immobili da affidare a Sgr: vogliamo essere più vicini ai nostri contribuenti. Per questo investiremo in residenzialità sanitaria e in immobili più coerenti con l'attività medica. Immobili che assicurino un rendimento migliore e che non richiedano competenze lontane dalla nostra professionalità».