

IMMOBILIARE

Il business di Fimit riparte dagli edifici capitolini

Carlo Festa > pag. 7

Fondi immobiliari. Nella capitale i due terzi del patrimonio gestito dalla società

Fimit riparte da Roma nella corsa al mattone

Il business



Asset di pregio. La storica sede dell'Imi in via dell'Arte (nel riquadro, Massimo Caputi a.d. e azionista di Fimit)

2 miliardi**Il valore nella capitale**

Dei tre miliardi di immobili complessivamente gestiti da Fimit due terzi sono nell'area di Roma

350 milioni**Gli asset Intesa San Paolo**

È il valore della quota romana del patrimonio immobiliare di Intesa San Paolo, acquisito recentemente dalla società di gestione per un valore complessivo di un miliardo

180 milioni**Il Da Vinci business center**

Tanto varrà, a lavori ultimati, il complesso alla Fiera di Roma: un business park e un centro direzionale da 80mila metri quadrati

Tra i progetti housing sociale e un complesso alla nuova Fiera

Carlo Festa

Un enorme patrimonio immobiliare da gestire nella capitale e nel Lazio. Come alleati alcune delle casse previdenziali più attive sul mattone, enti che proprio a Roma hanno i loro quartieri generali. Fimit Sgr, la società di gestione di fondi immobiliari, che ha un'anima romana visto che è nata a metà de-

gli anni '90 dal Mediocredito ed è poi confluita nella galassia di Capitalia, continua a scommettere sugli investimenti immobiliari nel Lazio.

E la recente acquisizione del patrimonio immobiliare di Banca Intesa Sanpaolo lo dimostra, visto che sul miliardo di euro di valore degli asset oggetto di transazione (e contenuti nella Immit) circa 350 milioni (tra cui la storica sede dell'Imi in via dell'Arte e l'ex-sede San Paolo in via Stamperia vicino alla Fontana di Trevi) sono proprio nella capitale. Fimit, complessivamente, ha invece oggi in gestione 3 miliardi di euro di immobili, di cui 2 miliardi nell'area di Roma. Tra gli asset in portafoglio

c'è il palazzo del Ministero dell'Ambiente in via Cristoforo Colombo, l'ex-ministero della Sanità in via della Civiltà romana (ristrutturato e destinato ora a una multinazionale) e diverse sedi del ministero dell'Interno tra cui due palazzi di piazza dei Cinquecento.

«Roma e il Lazio sono molto importanti all'interno della nostra strategia di investimento»

spiega Massimo Caputi, amministratore delegato oltre che azionista di Fimit - e offrono interessanti opportunità nel terziario, negli uffici e nella logistica. A Roma abbiamo, inoltre, in corso alcuni rilevanti progetti tra i quali il più importante, anche per le implicazio-

ni pubbliche, è quello dell'housing sociale. Fimit ha presentato una proposta al Comune di Roma: un progetto di sviluppo residenziale con canoni calmierati per far fronte alle esigenze abitative di fasce di popolazione sempre crescenti».

La strategia negli ultimi mesi è stata, quindi, concentrata a definire l'articolata proposta presentata, a febbraio 2006, alla giunta comunale per realizzare (con il supporto dell'Università

Roma 3) un progetto pilota di housing sociale a Roma città. È, quindi, stata individuata una serie di aree di proprietà comunale non utilizzate su cui poter costruire case a basso costo. Tutta-

via Fimit lamenta ancora alcune lacune sul fronte normativo per i fondi immobiliari: «La recente manovra finanziaria, all'articolo 11, ha introdotto il concetto che i fondi possono essere attori dello sviluppo residenziale. Tuttavia, ad oggi, esiste un nodo da sciogliere: l'Iva non è recuperabile per i fondi immobiliari attivi nel settore residenziale. Il problema è serio, tanto è vero che l'Italia resta l'unico Paese europeo dove i fondi non investono in residenze».

Fimit è oggi controllata dal management e da alcuni investi-

tori. Dopo un recente riassetto è uscita di scena Unicredit (che aveva ereditato la società dopo aver inglobato Capitalia) e l'azionariato si è così suddiviso tra alcuni fondi di Lehman Brothers, Inarcassa, l'Inpdap, l'Enpals affiancati a Massimo Caputi e ad altri manager.

Tra i progetti in corso di realizzazione a Roma c'è anche la costruzione del Da Vinci Business Center presso la Nuova Fiera di Roma, sulla Roma-Fiumicino: con business park e un centro direzionale da 80 mila metri quadrati. Un complesso dal valore finale di 180 milioni di euro. Fimit è anche nella cordata "Progetto Alfieri" che ha vinto la gara per la riqualificazione delle Torri dell'Eur in partnership con Fintecna.