

INTERVISTA | Emanuele Caniggia | Ceo IDea Fimit

«IDea Fimit, idee per il Demanio Insieme a Cdp per housing sociale»

«Da giugno a oggi realizzate vendite di immobili per 500 milioni»

«Un fondo immobiliare sulle scuole e utilizzare le caserme per risolvere problemi sociali»

Paola Dezza
MILANO

È la prima Sgr immobiliare italiana con un patrimonio in gestione di 9,5 miliardi di euro ed anche la più attiva per vendite, acquisti e lancio di nuovi fondi. IDea Fimit ha cambiato passo e mette in atto una strategia basata sulla rotazione dei portafogli, per ravvivare un mercato ancora stretto nella morsa della crisi immobiliare. Questo il tratto distintivo della linea dettata da Emanuele Caniggia, da qualche mese ai vertici della Sgr del gruppo De Agostini.

Avete appena ceduto il Forte Village in Sardegna, state vendendo l'ex sede di Unicredit in piazza Cordusio a Milano, asset del vostro fondo Omicron, avete creato un prodotto con 113 immobili di Intesa Sanpaolo da 175 milioni di euro (sottoscritto da Colony Capital). Una strategia aggressiva.

La vera novità è che abbiamo iniziato a vendere. Da giugno a oggi 500 milioni di euro di immobili. Con la liquidità ottenuta abbiamo abbassato in parte le leve bancarie dei fondi, abbiamo reinvestito in altre operazioni, ma una percentuale è stata data ai quotisti, che finora non avevano ricevuto rimborsi.

Come aumenterete gli asset under management, stabili da troppo tempo per la società?

Con nuove operazioni. In Italia puntiamo a una crescita per linee interne. Non vediamo all'orizzonte acquisizioni di Sgr, piuttosto faremo nuovi fondi, tradizionali e innovativi. Gli

ultimi fondi sono concentrati sugli investitori esteri come Colony capital per il fondo con Banca Intesa e Blackstone per il fondo Moma. Operazioni realizzate da Rodolfo Petrosino, a capo dell'asset management e dello sviluppo della società e con 30 anni di esperienza nel settore. Ieri, invece, è partito Fondo Ambiente, un prodotto da 150 milioni nel quale confluiscono immobili strumentali e da valorizzare dell'azienda romana Ama, come i vecchi depositi di mezzi e macchinari nel centro di Trastevere. Stiamo anche programmando con Cdp un fondo di housing sociale che dovrà replicare il modello di residenze per anziani nato a Padova dalla onlus Civitas vitae. Un investimento che ha grande valenza sociale in termini di reinserimento degli anziani, di creazione di nuovi posti di lavoro e di alleggerimento dei costi sanitari regionali. Il primo sarà nelle Marche, e già stata trovata la location dove realizzare la struttura.

Vi state muovendo anche con il Demanio?

Su due fronti. Il primo ci riguarda in maniera diretta ed è una proposta che punta a liberare alcuni nostri edifici occupati, per i quali paghiamo Imu e utenze da dieci anni. Perché lo Stato non utilizza le caserme per risolvere questi problemi sociali? Le caserme hanno camere, bagni e cucine. Abbiamo posto il problema a Roberto Reggi, direttore dell'agenzia del Demanio, e stiamo cercando di capire con altre Sgr come intervenire. Il secondo fronte riguarda un fondo immobilia-

re sulle scuole, del quale abbiamo parlato anche con Elisabetta Spitz (a capo di Invimit, la Sgr del ministero dell'Economia, ndr). Tutte le Sgr hanno immobili affittati al pubblico, se Invimit acquistasse i più redditizi potrebbe inserirli in un fondo e con i flussi di denaro-costanti e certi - potrebbe ristrutturare le scuole.

La strategia vincente oggi?

Credo sia necessario sempre riportare ogni mossa al tessuto urbano italiano. Di immobili sopra 20 milioni ce ne sono pochi. Bisogna imparare a gestire investimenti molto frazionati ed educare l'investitore a questa tipologia di beni.

L'Inps è vostro azionista al 30% circa, ma in passato sembrava fosse in uscita.

È un azionista stabile e un interlocutore preparato.

Nell'ultimo anno si è molto parlato del progetto per rilanciare Santa Giulia. Pensate di fare ancora sviluppo?

Lo sviluppo è una delle modalità di investimento importanti e fondamentali, non è l'unica e bisogna scegliere bene le operazioni. Oggi ne stiamo guardando tre, di cui due molto importanti. Una si potrebbe concretizzare entro l'anno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Emanuele Caniggia

