

IMMOBILI Pronta la sgr per gestire le dismissioni pubbliche. Ma quale ruolo avrà? Brunelli (**Idea Fimit**) lancia una proposta: la newco dovrà essere soltanto un supervisore affiancato da operatori del real estate

Invimit lasci fare a noi

di Teresa Campo

Finalmente qualcosa inizia a muoversi sul fronte della dismissione degli immobili pubblici. Dopo il varo, la settimana scorsa, di Invimit, la sgr del Tesoro per la dismissione del patrimonio pubblico, anche Cassa Depositi e Prestiti sembra pronta a entrare nella partita creando Cdp Immobiliare. Un'accelerazione è del resto d'obbligo, considerando le impellenti necessità di bilancio dello Stato e il fatto che, pur parlandone da molto, di risultati dal fronte dismissioni ancora non ne sono arrivati. La soluzione sembra dunque a portata di mano. Ma il rischio di fare confusione, di azioni poco efficaci, di iter troppo laboriosi quanto poco trasparenti resta in agguato. Come spiega **Massimo Brunelli**, amministratore delegato di **Idea Fimit** sgr. Che in proposito ha già le idee chiare, condivise anche da Assoimmobiliare.

Domanda. La nascita di Invimit sgr è una notizia positiva per la dismissione degli immobili pubblici?

Risposta. Sì, la sua costituzione era stata prevista dal decreto salva-Italia e se ne attendeva la nascita da un momento all'altro. Ma è sul come dovrà muoversi che va fatta qualche riflessione, anche perché nessuna indicazione è stata finora data in proposito.

D. Che cosa teme?

R. Più che temere, vedo la possibilità di seguire strade diverse, con effetti diversi. I passi fatti finora vanno nella direzione giusta: Invimit, la disponibilità di Cdp, che ha già fatto un lavoro importante nell'ambito dei fondi immobiliari per il social housing, e soprattutto l'intervento del

Demanio, che ha svolto un lavoro rigoroso per censire il patrimonio pubblico e valutarne le opportunità. Ma procedere

alle dismissioni vere e proprie è un'altra cosa: vuol dire prendere in mano un portafoglio che vale miliardi, distribuito per aree geografiche, caratteristiche, istituzioni cui fa capo, stato di conservazione, fruibilità attuale. Si va da uffici in perfetto stato nel centro delle principali città, dunque subito vendibili a prezzi di mercato, fino alle caserme o altri asset non più utilizzabili, per i quali occorrono bonifiche, cambi di destinazione, progetti di riqualificazione innovativi. Chi farà tutto questo e quale ruolo avrà la sgr pubblica?

D. Quali potrebbero essere le soluzioni?

R. Essenzialmente due. La prima: fare di Invimit una realtà molto strutturata che vuole gestire direttamente immobili e processi, con centinaia di addetti e sedi sparse in tutta Italia, indispensabili per affrontare la mole di lavoro e competenze necessari per portare a compimento il piano di dismissioni. Ovvi i limiti di questa scelta: in un momento in cui la pubblica amministrazione cerca di ritirarsi dalla vita economica, di fatto si troverebbe a intraprendere la strada opposta. Non solo. Sul mercato esistono già almeno una decina di sgr immobiliari con tutte le caratteristiche per supportare proficuamente la sgr pubblica. Perché non avvalersi di queste realtà, che tra l'altro tra i loro azionisti contano protagonisti dell'economia italiana? **Idea Fimit**, ma è solo uno degli esempi, ha come soci il gruppo De Agostini, Inps ed Enasarco, un mix che tra l'altro testimonia la possibile felice convivenza tra

soggetti pubblici e privati.

D. L'altra strada?

R. Se lo Stato ha la necessità di presidiare da vicino il piano di dismissioni, Invimit potrà essere la testa pensante che però si affida a fondi gestiti da sgr private per attuare il piano, agendo di fatto come una sorta di holding, o fondo di fondi. Con una struttura snella.

D. Quanto tempo ci vorrà?

R. Per la nascita dei fondi servirà almeno un anno. Poi però occorrerà altro tempo per valorizzare gli immobili prima di portarli sul mercato. Se si riuscisse, sarebbe un ottimo segnale per il mercato, molto di più che riuscire a chiudere qualche singola operazione, che peraltro rischia di interessare solo i gioielli di famiglia, ossia gli immobili più belli. Ma sono ottimista: il ministro delle Infrastrutture Lupi ha detto di voler incontrare le sgr immobiliari con un obiettivo: rilanciare costruzioni e real estate.

D. Un'ultima domanda, stavolta su Idea Fimit: avete presentato l'offerta per l'area di Santa Giulia a Milano, progetto ambizioso che sfocia nell'attività di sviluppo. La sgr ha cambiato strategia?

R. Assolutamente no. Credo soltanto, assieme agli azionisti, che la strategia della società debba includere progetti ambiziosi e non solo la gestione di asset. (riproduzione riservata)



