

il Quotidiano Immobiliare

Il primo giornale online del real estate italiano

DAILY REAL ESTATE

EDITORIALI 

20/02/2015

di Guglielmo Pelliccioli

Il fondo che apre una strada

Il lancio di Civitas Vitae di IDeA FIMIT SGR



SOCIETÀ



IDeA FIMIT

IDeA Fimit SGR



PERSONA



Caniggia Emanuele

ULTIME NELLA RUBRICA

24/02 La Casa del Real Estate

23/02 "l'Agente immobiliare"

20/02 Il fondo che apre una strada

Italia • Per il mondo dei fondi immobiliari è iniziata una nuova stagione con la ricerca di nuove alleanze ma soprattutto di nuovi mercati. In parte anche ubbidendo alle istanze che arrivano dal territorio e cercando di portare un forte contributo innovativo a questo strumento che coniuga la finanza con il real estate. Praticamente ogni SGR ha elaborato dei progetti che ora, piano piano, vengono alla luce. Ovviamente non poteva mancare a questa chiamata IDeA FIMIT la società che ha in gestione il più grande patrimonio immobiliare. Ne abbiamo parlato con il suo AD, **Emanuele Caniggia**, il giorno dopo l'annuncio del nuovo fondo denominato Civitas Vitae.

Caro Emanuele, in uno dei primi incontri dopo la tua nomina come AD di IDeA FIMIT mi confidasti la tua volontà di portare innovazione nel mondo dei fondi immobiliari con una nuova apertura verso prodotti immobiliari diversi. L'iniziativa che hai lanciato nei giorni scorsi del Fondo Civitas Vitae mi pare vada proprio in questa direzione, non solo, ma che inglobi anche un fattore sociale di cui finora i fondi si erano poco occupati. Ci spieghi chi sono i protagonisti e che ruolo hanno nel progetto?

I protagonisti di questa operazione sono il Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDP Investimenti SGR, il Gruppo Guerra, attivo nel settore del real estate da oltre 25 anni di esperienza nei servizi immobiliari, l'edilizia ecosostenibile, agency e progettazione. La Fondazione Opera Immacolata Concezione (OIC) di Padova che è una delle più grandi Onlus europee con oltre 50 anni di esperienza nell'assistenza alle persone anziane. La Fondazione OIC opera essenzialmente nel Veneto dove gestisce nove residenze e un Centro Polifunzionale nelle province di Padova,

Treviso e Vicenza. Ospita più di 2.200 persone e dà lavoro ad oltre 1.300 persone. E proprio la filosofia della Fondazione OIC, che considera la longevità come risorsa anziché come ostacolo, ci ha spinto a varare questa iniziativa a cui attribuisco un valore grandissimo. Il nostro ruolo è quello di gestore che sposa una filosofia nuova in ambito immobiliare. Ritengo, infatti, che il nostro settore debba sforzarsi di compiere salti di qualità, come questo, verso l'innovazione e i servizi offerti alle persone e al territorio. Tutto questo il Fondo Civitas lo consente, anzi tutto questo è connaturato alla filosofia stessa del Fondo che, come dicevo, è il motivo principale che ci ha spinto a lanciare l'iniziativa. Le SGR immobiliari devono contribuire allo sviluppo del territorio e al benessere delle persone che lo abitano. Sono fermamente convinto di questo.

Il Fondo Civitas Vitae inizia con due realizzazioni a Pesaro e a San Terenzio (in provincia di Pesaro Urbino) ma si legge nel vostro comunicato che è solo l'inizio di un percorso. In effetti, le soluzioni da voi individuate a favore degli anziani, di cui la Fondazione OIC è grandemente esperta, possono essere replicate in tutte le parti d'Italia coinvolgendo spesso patrimoni immobiliari (vedi ville storiche, palazzi nobiliari, tenute) che ad oggi rischiano di essere abbandonati per gli altissimi costi di gestione. Quindi vi è anche la possibilità di ridare vita e decoro a un vasto sistema di case che viceversa sarebbero abbandonate con grave depauperamento del nostro patrimonio artistico. A tal proposito immagino che fioccheranno sulla vostra scrivania richieste di iniziative analoghe.

È esattamente così. Il mio auspicio è che Fondo Civitas rappresenti una grande novità per il panorama dei fondi immobiliari di nuova generazione e che questa

iniziativa, che parte con i due insediamenti che citavi, possa brevemente espandersi ad altre parti del nostro Paese. Come accennavo prima, la caratteristica più importante di questo fondo è la proposta di una nuova frontiera dell'abitare nel segno dell'integrazione tra le varie fasi della vita e tra le generazioni. Non vogliamo realizzare nuove residenze agevolate, non si tratta del solito housing sociale, siamo in una fase nuova che mi piace definire di housing solidale. Vogliamo che il territorio conosca nuove modalità di integrazione tra le persone e tra le generazioni. La mia idea di sviluppo immobiliare coincide con la valorizzazione del territorio come risorsa a disposizione delle generazioni.

Voi vi rivolgete, per la raccolta dei fondi, ad investitori qualificati. Come pensate di remunerarli? E stato fatto un piano di investimento?

Certamente. Anche se, ma non voglio sembrare retorico, il piano di remunerazione in progetti socialmente tanto rilevanti, passa in secondo piano. Tuttavia, prevediamo per gli investitori del fondo remunerazioni in linea con gli standard del Fondo Investimenti per l'Abitare che è di circa il 4,5% - 5%.

Perché avete previsto una durata così lunga, di 25 anni? E cosa prescrive il Regolamento del fondo in merito alle diverse classi di quote? Ci spieghi bene questo meccanismo?

La durata di 25 anni e l'emissione di più classi di quote sono previste dal Regolamento del Fondo e rispecchiano una prassi consolidata nei fondi di natura sociale, che prevedono programmi di medio lungo termine e un differente profilo di rischio-rendimento a seconda della classe di quote sottoscritte.

Il tema delle residenze per anziani autosufficienti e non, quello degli studenti fuori sede, sono due delle aree possibili in cui si può declinare quel housing sociale innovativo che da tempo la Fondazione OIC ha messo in pratica. Pensi che ci siano altre aree in cui intervenire?

Ripeto, credo che il passo importante da fare, per la nostra industria, sia quello di iniziare a lasciare il segno sul territorio dove operiamo. Il mio impegno alla guida di IDeA FIMIT è tentare di conciliare la remunerazione dei nostri investitori con lo sviluppo delle nostre città e dei nostri territori. Non mi piace che i fondi immobiliari vengano associati a speculatori finanziari; lavoro perché questi vengano considerati strumenti innovativi capaci di fornire servizi utili alle persone. È una sfida molto difficile, ma altrettanto affascinante.

CORRELATI

19/02/2015

FONDI & SIIQ > COMUNICATI

Il nuovo fondo di IDeA Fimit Sgr punta al sociale