

DEMANIO

Il Tesoro spinge sulla Sgr per gli immobili pubblici

Isabella Bufacchi > pagina 6

Sulla rampa di lancio

Ai primi di agosto presentato il piano a Bankitalia
Il via libera atteso a inizio novembre

Effetto leva con il «fondo di fondi»

Caccia agli investitori privati italiani ed esteri
per la partnership con Invimit

Immobili, il Tesoro accelera sulla Sgr

Pronti 800 milioni di euro dall'Inail (arriveranno a 1.800) e 350 beni del Demanio

Isabella Bufacchi
ROMA

Sulla rampa di lancio della SGR **immobiliare** Invimit, posseduta al 100% dal Tesoro, questo agosto i lavori in corso non si sono mai arrestati. Da quando è stata istituita per decreto lo scorso maggio, i ritmi di questa società di gestione del risparmio - nata per attrarre capitali privati italiani ed esteri al fine di valorizzare il patrimonio **immobiliare** pubblico - sono stati accelerati con l'obiettivo di raggiungere la piena operatività entro fine anno. Agli inizi di agosto, l'amministratore delegato della SGR, Elisabetta Spitz, ha presentato il piano industriale 2013-2017 alla Banca d'Italia e alla Consob per la richiesta di autorizzazione che Via Nazionale potrà rilasciare nell'arco di 90 giorni (calcolati senza sospensioni) e dunque prevedibilmente per inizio novembre.

LE ASPETTATIVE

Il fondo con immobili pubblici gestiti direttamente da Invimit potrebbe arrivare a quota 6-8 miliardi per il 2017

NUOVI STRUMENTI

Allo studio una vasta gamma di fondi: da apporto, da accumulo, con durata da 5 a 50 anni, diritti sui beni e nuda proprietà

Invimit è dunque già ai nastri di partenza. Nelle ultime settimane è stata scelta la sede a Roma e avviata la ricerca del personale: la società sarà snella, 39 addetti in tutto, di cui 15 provenienti dall'Agenzia del Demanio e 15 dal Mef, altri quattro come richiesto dalla Banca d'Italia dedicati ai controlli (risk management, compliance, internal audit e antiriciclaggio) e cinque specializzati ricercati con gara. Verrà esternalizzata la gestione amministrativa (property) e la manutenzione (facility).

Dopo l'autorizzazione di Bankitalia, e il parere della Consob, Invimit riceverà una prima quota di risorse finanziarie pari a 800 milioni, già stanziati in bilancio dall'Inail (400 nel 2012 e 400 nel 2013). Un miliardo aggiuntivo circa verrà versato dall'Inail alla SGR **immobiliare** del Mef tra 2014 e 2015. Queste risorse verranno destinate prevalentemente ai servizi pubblici: per esempio la costruzione di scuole, campus universitari, ospedali e rsa (residenze sanitarie per anziani) e la contestuale valorizzazione dei vecchi fabbricati svuotati.

Entro fine anno, il Demanio

trasferirà a Invimit gli immobili dello Stato che sono stati messi a disposizione, ma non richiesti dagli enti locali e territoriali (una white list da 350 unità di cui 44 con valore sopra i 5 milioni di euro). Stando al parere degli esperti, è prevedibile che Comuni e Regioni richiederanno al Demanio solo immobili con valore sopra i 5 milioni e già oc-

cupati: attorno al 10% sul totale. Non è escluso che gli enti decidano poi in un secondo tempo di affidare a Invimit la gestione degli stessi.

I progetti della SGR **immobiliare** puntano a una partenza a razzo nel residenziale: saranno esplorate formule innovative di valorizzazione come la concessione del diritto sui beni, il diritto di superficie (molto in voga in Inghilterra) e la proprietà non piena (per esempio la nuda proprietà).

Invimit opererà su due principali linee di attività: un fondo che gestirà direttamente gli immobili pubblici (con un valore di beni che potrebbe raggiungere i 6-8 miliardi entro il 2017) e un fondo di fondi immobiliari gestiti da terzi. Il bacino potenziale dell'attività della SGR del Mef è molto ampio: gli immobili nel mirino sono quelli di Stato, Regioni e Comuni, Asl, Difesa, enti previdenziali e non territoriali (per esempio Cnr, Coni, Enpals). E altrettanto estesa è la gamma dei fondi immobiliari - per tipologie, durata, dimensione - nel cui capitale Invimit intende entrare con il suo fondo di fondi per una quota inferiore al 40% (l'obiettivo è tra il 10% e il 25%) affiancandosi ai privati: saranno creati fondi ad apporto, ad accumulo, fondi con durata dai 5 ai 50 anni, per valorizzare e per dismettere. Potrebbero venire esclusi, in una fase iniziale, i fondi di fondi sui trasporti mentre sul fondo Difesa mirato al patrimonio militare l'aspettativa è di una partenza molto lenta.

Il compito di Invimit è principalmente quello di stimolare il partenariato pubblico-privato: far incontrare l'offerta (l'ingente patrimonio **immobiliare** pubblico disponibile da mettere a frutto, valorizzare o anche dismettere) e la domanda privata: partirà con la sollecitazione degli investitori istituzionali, per attingere alle riserve dei fondi pensione anche complementari, delle compagnie di assicurazione, dei fondi sovrani esteri. L'ingresso di questa SGR come fondo di fondi ha un grande effetto leva: 1 miliardo di Invimit investito al 10% nell'equity di un fondo **immobiliare** (con 50% debito, 50% equity) smuove svariate decine di miliardi.

@isa_bufacchi

isabella.bufacchi@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

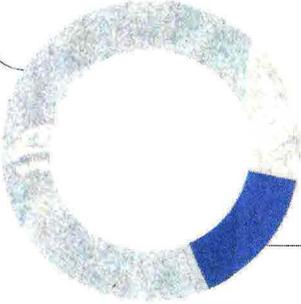
La galassia

LA GESTIONE

Ripartizione del patrimonio immobiliare pubblico

Immobili pubblici gestiti da altre P.A.
320,0 miliardi di euro (valore stimato)

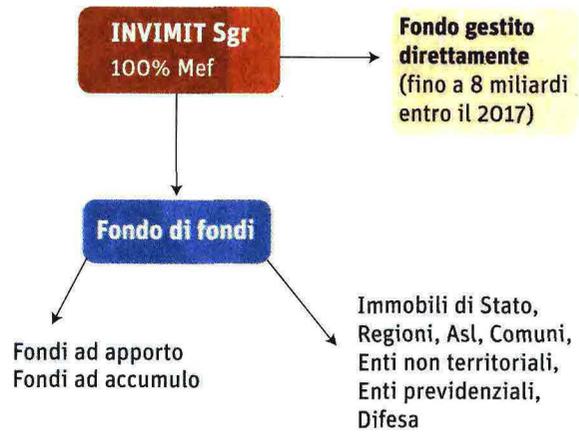
- Difesa
- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
- Ministero delle Politiche Agricole e Forestali
- Enti Territoriali
- Enti Previdenziali



Immobili dello Stato gestiti dall'agenzia del Demanio
56,7 miliardi di euro

IL RUOLO DELLA SGR IMMOBILIARE

L'operatività di Invimit



IL CENSIMENTO

Consistenza, superficie e valore degli immobili del patrimonio pubblico secondo l'ultimo censimento del Tesoro

Oltre 11mila "proprietari" (tra ministeri, Asl, università, ospedali, alloggi IACP, Agenzie fiscali, enti previdenziali, Regioni, Province e Comuni), 530mila unità immobiliari, per una superficie complessiva che supera i 222 milioni di metri quadrati e quasi 760mila terreni, prevalentemente agricoli. È la fotografia del patrimonio pubblico che emerge dall'ultimo censimento del dipartimento del Tesoro. Patrimonio il cui valore complessivo varia da un minimo di 250 a un massimo di 368 miliardi di euro

dati al 31 marzo 2011	UNITA' CENSITE	SUPERFICIE (mq)	VALORE MASSIMO/MINIMO (miliardi di euro)
Unità immobiliare		222.000.000	
Terreni			49 11