

Real estate. L'ad Elisabetta Spitz: «Ipotizziamo le prime vendite a partire dal 2016»

Invimit, parte il fondo Stato-Difesa

di Paola Dezza

Bionda e minuta, Elisabetta Spitz guida da due anni con piglio volitivo **Invimit**, la Sgr del Mef. Tra polemiche e nei marosi della crisi immobiliare. Oggi l'attività della Sgr pubblica entra nel vivo, con una tabella di marcia sostenuta per mettere a reddito una bella fetta dell'ingente patrimonio pubblico nel mattone. Per il 2015 è previsto infatti che la Sgr pubblica abbia asset under management per 3,5 miliardi di euro.

Invimit è nata con la missione

strategica di «assumere il ruolo di cerniera tra soggetti pubblici, dallo Stato a comuni ed enti pubblici, e il mercato» come sottolineano dalla società. Con l'obiettivo di iniziare procedere per immobili da riproporre con le carte in regole per attrarre la domanda degli investitori, anche o soprattutto esteri.

«Sono tre gli ambiti in cui lavoriamo - spiega Elisabetta Spitz, a.d. della Sgr nella sua prima intervista, fresca di riconferma, unica dell'intero Cda -: valorizzazione dell'edilizia scolastica, rigenerazione urbana ed effi-

cientamento energetico».

Già avviati sono il fondo di fondi i3-Core, sottoscritto da Inail per 1,3 miliardi di euro, e due fondi a gestione diretta: ancora un fondo Inail e il fondo Regione Lazio.

Entro giugno e luglio - in ritardo di un paio di mesi sulla tabella di marcia - si concretizzeranno gli apporti rispettivamente al fondo Inps, che a regime avrà un patrimonio di 800 milioni di euro e vedrà un primo conferimento di 120 milioni (sono pronti altri conferimenti da definire entro l'estate), e il fon-

do Università, a regime con un patrimonio di 500 milioni.

Ma a luglio verranno costituiti soprattutto l'atteso fondo Stato-Difesa, totalmente a sviluppo, e il fondo locazioni passive.

Il primo arriverà a un patrimonio complessivo di 800 milioni. Del primo apporto da 200 milioni faranno parte, secondo indiscrezioni, 15 tra immobili e aree edificabili, gran parte caserme, che saranno valorizzati (cinque lo sono già) da Invimit per portarli sul mercato con una concessione edilizia.

Continua ► pagina 39

Real estate. L'ad Elisabetta Spitz: «Ipotizziamo le prime vendite a partire dal 2016»

Invimit, parte il fondo Stato-Difesa

Paola Dezza

► Continua da pagina 37

Un segmento, quello delle caserme, che negli ultimi decenni ha visto bandi di gara andati deserti e politiche di dismissione, come la concessione di 50 anni senza la certezza di poterne cambiare la destinazione d'uso, che hanno allontanato i potenziali acquirenti. Del pacchetto farebbero parte alcune caserme di Milano, tra cui Piazza d'Armi, utilizzata fino agli anni Ottanta per l'addestramento, che verrà riconvertita in una zona in parte residenziale con anche un insediamento di social housing, ma anche la caserma di Saluzzo (Torino) e ad Anconal'ex caserma Stamura. E ancora Sant'Elena a Venezia, ampia area al limite estremo della città dopo l'Arsenale, due altre caserme a Padova, Palazzo Schiavi a Udine e

a Bologna una grande area che si svilupperà nell'arco di 20 anni. «Qui, una volta completato l'iter cercheremo forme privatistiche per sviluppare l'edilizia» sottolinea l'intervistata, aggiungendo che «possiamo ipotizzare una prima vendita a partire dal 2016 per i beni già valorizzati».

Il fondo locazioni passive rappresenta nel disegno di Invimit l'opportunità per le province di risolvere problemi di debito pubblico tramite dismissioni di immobili. «Il fondo, investito esclusivamente da privati conterrà prefetture, questure e in generale asset sensibili - dice Spitz -. Invimit gestirà il fondo dal quale gli enti territoriali ricaveranno un flusso di redditi. Al momento stiamo selezionando il portafoglio da un elenco di cento immobili. Il nostro obiettivo è di arrivare a 500 milioni di patrimonio per il primo an-

no». Anche se qualche esperto del settore avanza l'ipotesi che vendere alcuni di questi beni avrebbe portato liquidità immediata nelle casse dello Stato. Di sicuro ci sono stati molti contatti con grandi investitori esteri, tra cui George Soros che sarebbe disposto, come anticipato dal Sole24 Ore, a sottoscrivere alcune quote del fondo.

La vera *mission impossible* è rimettere sul mercato asset molto spesso situati in città secondarie e non a Roma e Milano, finora uniche due location in grado di attirare i grandi investitori. Ma Elisabetta Spitz crede molto nella ripresa di queste mete di secondo piano.

E la sovrapposizione con Cassa depositi e prestiti? «Il mercato è complesso, c'è posto per tutti - dice -. Ci siamo poi suddivisi aree di azione. Noi non ci occupiamo di social housing e Cdp fa anche

acquisto di immobili diretto e no. Comunque c'è un coordinamento. Per questo manteniamo la nostra struttura snella con un team che può arrivare al massimo a 40 persone (oggi sono 24)». Ma Invimit è stata criticata anche perché esistevano già molte Sgr private. «Ma i privati non sono interessati a valorizzare beni pubblici - dice Spitz -. Non vi trovano adeguata redditività, mentre per noi il target obiettivo del 4% (unica eccezione il fondo Università) è accettabile. Se guardiamo a Inail, per esempio, buona parte del portafoglio è sfittito. Noi lo rendiamo appetibile per un privato. Le risorse Inail nel fondo di fondi non sono investimenti sottratti al mercato degli operatori ma sono forse l'unica soluzione credibile e fattibile affinché possano essere indirizzate nell'immobiliare pubblico».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA SOCIETÀ

IMMAGINE ECONOMICA

**Sgr**

■ Invimit è una sgr del Mef, guidata da Elisabetta Spitz (nella foto) che ha come obiettivo mettere a reddito una parte del patrimonio immobiliare pubblico.