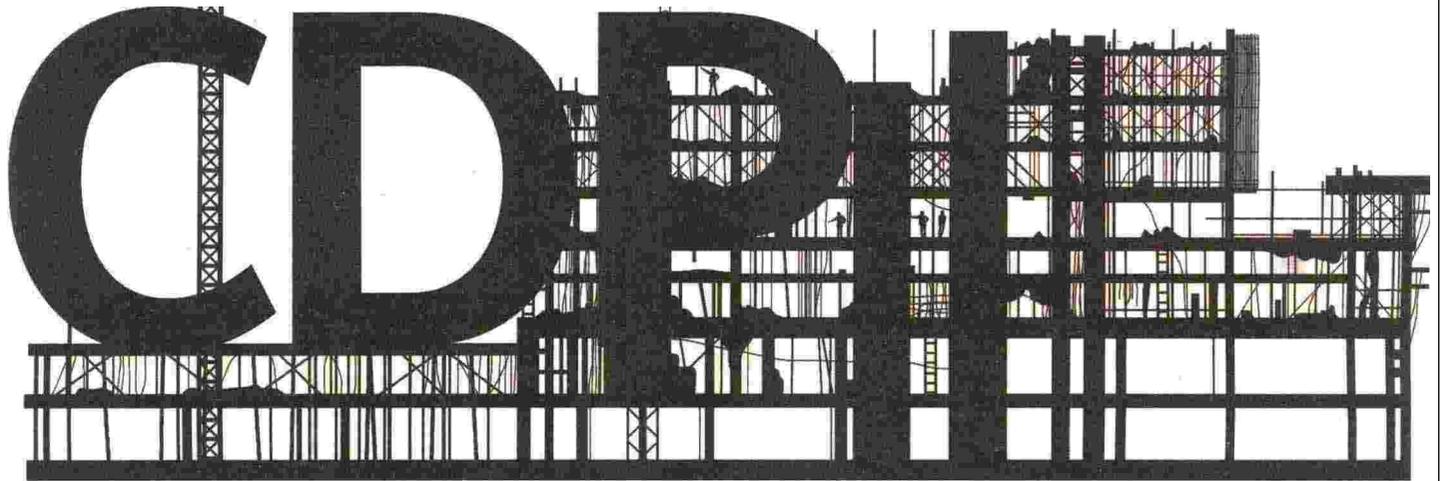


GLANCARLO SCOTTI
**SOCIAL HOUSING
E INFRASTRUTTURE
IL RISVEGLIO
DEL REAL ESTATE CDP**

di Carlo Cinelli e Alessandra Puato 4



Giancarlo Scotti spiega il progetto per l'immobiliare della Cassa. Un fondo di fondi per le infrastrutture, due sole società, il ritorno di Fintecna. Nuova sede al Poligrafico dal 2024



MATTONE DI STATO IL RISVEGLIO CON RETI E DIGITALE

di **Carlo Cinelli** e **Alessandra Puato**

Cassa depositi e real estate. Il risveglio dell'immobiliare della Cdp annunciato la scorsa settimana farà perno sull'abitare sostenibile, il turismo, la valorizzazione del portafoglio immobiliare di proprietà e il debutto nelle infrastrutture, con il coinvolgimento di investitori istituzionali e privati. La missione affidata a Giancarlo Scotti, spiega il diretto interessato, «è un rafforzamento e un'evoluzione delle nostre attività tradizionali, che passa anche attraverso un processo di riorganizzazione delle competenze e responsabilità all'interno del gruppo. Lo faremo modellando i nostri progetti sui criteri di sostenibilità che il mercato chiede a noi come a tutti gli operatori». Ci sarà spazio anche per una nuo-

va «casa» di Cassa che da via Goito, e liberando anche altri immobili nella Capitale, si trasferirà nella ex sede del Poligrafico dello Stato, in Piazza Verdi: «Dovremmo essere pronti per il 2024».

Investitori e fondazioni

I primi cambiamenti, spiega l'amministratore delegato di Cdp Immobiliare sgr, atterrato in Cassa da pochi mesi dopo un'intensa carriera nel real estate — Prelios, Risanamento, Generali Re e Lazard —, sono attesi già per la fine di quest'anno con l'avvio dell'operatività nel settore delle infrastrutture. «Partirà il primo fondo di fondi della Cdp dedicato alle infrastrutture in Italia, settore centrale del Pnrr e

per la crescita sostenibile del Paese, che intende stimolare lo sviluppo di asset manager specializzati e creare un effetto moltiplicatore delle risorse, tipico dei fondi di fondi. Siamo in fase di raccolta, pensiamo di partire per fine anno».

Un ampliamento di attività che coinciderà, dopo il via di Bankitalia, con il cambio della ragione sociale di Cdp Immobiliare sgr in Cdp Real Asset sgr, dove gli azionisti resteranno gli stessi di ora: Cdp al 70%, Abi al 15% e l'Acri al 15%. Del portafoglio del

fondo infrastrutturale non faranno parte gli investimenti diretti in aziende già presenti nel portafoglio di Cdp: né Autostrade né Tim, dunque.

È una strategia a più punte che ricom-

prende i progetti sul social housing, cavaliere di battaglia delle fondazioni bancarie azioniste di minoranza di Cdp, con una conferma del programma per 20 mila alloggi sociali e 7 mila posti letto per studenti, già avviato attraverso il Fondo Investimenti per l'Abitare. «Finora il nostro fondo per l'abitare, attraverso l'impiego di capitali pazienti per circa 2 miliardi, ha attivato partnership con 9 sgr e per investimenti complessivi di tre miliardi. L'obiettivo complessivo è di attivare ulteriori investimenti per 500 milioni attraverso uno o più fondi di fondi».

Sono risorse destinate a quelle che Scotti chiama «le tre S: social, student e senior housing», rinnovando la collaborazione con le fondazioni bancarie che presidiano il territorio, ne conoscono le istanze e le trasformano in progetti sostenibili.

Il turismo sarà una delle «punte» di Cdp Real Asset sgr, con la **riqualificazione** delle strutture alberghiere e il supporto alla crescita dei gestori nazionali. «Il turismo è uno degli elementi portanti del Paese — dice Scotti —. L'obiettivo è investire circa un miliardo per acquisire asset da riqualificare e per favorire il deconsolidamento immobiliare dei gestori, fornendo loro capitali per la crescita». Attraverso il Fondo nazionale del turismo, che è sottoscritto anche dal ministero del Turismo, verranno poi impiegate risorse del Pnrr per altri 150 milioni, per l'acquisto e la ristrutturazione di almeno 12 immobili entro il 2025.

Destinato a proprietari pubblici e privati, il bando è stato pubblicato sia sul sito di

Cdp Immobiliare sgr sia su quello del ministero del Turismo. «Dobbiamo ricevere le proposte dal mercato entro il 31 agosto per identificare la lista degli interventi entro l'anno», dice Scotti.

La sostanza del riassetto, e del piano strategico di Cdp Immobiliare sgr 2022-2024 approvato il 22 giugno, è che il mattone di Cassa viene semplificato, passando da tre strutture (Cdp Immobiliare sgr, Cdp Immobiliare srl e Fintecna) a due: Cdp Real Asset sgr e Fintecna, che diventa la seconda colonna del mattone di Stato.

Se in Cdp Real Asset sgr, infatti, verranno concentrati i beni di maggior valore e gli interventi di valorizzazione e rigenerazione urbana per circa 1,5 miliardi, a Fintecna verrà affidato il piano di dismissioni da circa 200 milioni degli immobili «minori», per i quali non è prevista valorizzazione, più l'erogazione di servizi immobiliari.

«La valorizzazione del nostro patrimonio e gli interventi di rigenerazione urbana avverranno per via diretta e indiretta — dice Scotti —. Nelle rigenerazioni indirette noi ci occupiamo del primo miglio: curare l'iter urbanistico amministrativo fino a cedere un prodotto su cui si attivano gli investimenti da parte del mercato. Nelle rigenerazioni dirette c'è invece un impegno di capitale da parte del gruppo Cdp, come anchor investor per l'avvio di iniziative particolarmente articolate».

Sono una trentina gli immobili destinati alla valorizzazione e rigenerazione urbana, con investimenti stimati in circa 600

milioni. Vanno in completamento, per esempio, Manifatture Firenze, le Torri dell'Eur e il Poligrafico dello Stato, con circa 55 mila metri quadrati che saranno destinati alle sedi dell'Enel e della Cdp. Ma sul tavolo potrebbe esserci anche il progetto di **riqualificazione** di Manifatture di Napoli. L'area immobiliare di Cdp gestirà dopo il riassetto masse per tre miliardi, con l'obiettivo di salire a cinque.

È un percorso complementare al mercato, in linea con il piano strategico 2022-2024 di Cassa depositi e prestiti. Di certo è orientato a generare un impatto maggiore sul territorio e sul Paese, ordinando le attività immobiliari di Stato su due centri di competenza, con una distribuzione di responsabilità più chiara.

E l'allargamento alle infrastrutture s'innesta non a caso, sul social housing, il cui sviluppo è stato avviato oltre dieci anni fa da Cdp attraverso un fondo di fondi che ha coinvolto gestori esterni per attuare il programma di investimento. Le fondazioni, la cui collaborazione Dario Scannapieco, ceo di Cdp, giovedì scorso ha definito «proficua» davanti alla Vigilanza parlamentare di Cdp, dove è intervenuto con il presidente Giovanni Gorno Tempini, in questa chiave restano i partner ideali.

Chissà che gli interventi sulla filiera immobiliare di Cdp porteranno all'aggregazione di forze all'interno della galassia pubblica, dal Demanio alla Difesa, che finora si sono mosse poco di concerto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il piano

Come verrà riorganizzato il settore immobiliare di Cassa depositi e prestiti





Riassetto

Giancarlo Scotti,
direttore Immobiliare
Cdp e ceo di Cdp
Immobiliare sgr



Strategie

Dario Scannapieco,
amministratore
delegato di Cassa
depositi e prestiti

