

Gli obiettivi. Gestione, vendite e taglio del debito

Al via i fondi Invimit: in portafoglio immobili per un miliardo

Isabella Bufacchi
ROMA

Sarà un autunno caldo per Invimit, la Sgr costituita dal Tesoro - azionista unico - per valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico tramite l'istituzione e la gestione di strumenti operativi di mercato, e cioè i fondi di fondi immobiliari e i fondi immobiliari diretti. Il fondo di fondi "i3-Core" di Invimit, un prodotto cosiddetto multicomparto, è stato sottoscritto di recente con un primo versamento dell'Inail per 440 milioni (su un totale atteso di 1,3 miliardi) ed è pronto a investire in fondi immobiliari promossi da Regioni, Province e Comuni e da altri enti pubblici e ad attivare i suoi fondi dedicati a portafogli di immobili dello Stato. Entro la fine dell'anno, inoltre, Invimit sotto la guida dell'architetto Elisabetta Spitz decollerà con una serie di fondi diretti: tra settembre e novembre sarà selezionato a tal fine il portafoglio di immobili Inail, Inps, Regione Lazio e Università.

Una preselezione è già scattata su 1 miliardo di euro di unità immobiliari: 116 dell'Inps e 40 dell'Inail (totale 156) per un controvalore di 700 milioni mentre i primi conferimenti dallo Stato riguarderebbero per ora 25 immobili, di cui 17 dall'Agenzia del Demanio e 8 dalla Difesa per un controvalore di 260 milioni. Tra gennaio e marzo del 2015 scatterà la selezione dei portafogli di fondi diretti dedicati alle locazioni passive e alla Difesa.

Il fondo di fondi "i3-Core" inizia intanto a muovere i primi passi su alcune iniziative «prioritarie di **rigenerazione** di patrimoni immobiliari pubblici», tra le quali risulta in pole position l'edilizia scolastica, settore sul quale Matteo Renzi ha "messo la faccia" con-

centrandovi l'azione governativa. Invimit, fuori dal perimetro della pubblica amministrazione, è un investitore che si muove con le logiche del mercato, che entra solo in operazioni a reddito e questi principi si applicheranno anche alle scuole. Nel caso dell'edilizia scolastica, è prevedibile che il ruolo di Invimit passerà attraverso l'istituzione di fondi target nei quali verranno conferiti vecchie scuole e terreni dello Stato sui quali costruire le nuove scuole. Attraverso i fondi di fondi immobiliari Invimit, i Comuni velocizzeranno la valorizzazione delle vecchie scuole, destinando gli edifici ai privati e trasformandoli in alberghi, centri commerciali, residenze per anziani con il cambio di destinazione d'uso e le autorizzazioni necessarie; i terreni verranno messi a reddito con la costruzione di nuove scuole che verranno date in locazione ai Comuni generando così reddito per tutta la durata dei fondi immobiliari coinvolti. Il fondo "i3-Core" porterà avanti il processo della valorizzazione anche attraverso l'efficientamento energetico, la razionalizzazione degli spazi e degli utilizzi di immobili e le locazioni passive.

Invimit Sgr ha l'obiettivo di velocizzare e snellire il processo di valorizzazione, dismissione e privatizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Per questo lavorerà in stretto contatto con il Tesoro, la Difesa, gli enti pubblici territoriali e locali, e l'Agenzia del Demanio. L'AdD, guidata da Stefano Scalera, è l'istituto rappresentante della proprietà dello Stato degli immobili, come per esempio le caserme non più in uso alla Difesa. Il Demanio definisce il percorso di valorizzazione urbanistica e la finalità per poi poter conferire i beni ai fondi gestiti

dalla Sgr. Invimit a sua volta ha l'obiettivo di valorizzare "il mattone dello Stato" attraverso un processo di ottimizzazione e di coinvolgimento dei privati, attraendo capitali in prima battuta dagli investitori istituzionali, come i fondi pensione e le compagnie di assicurazione. Non è escluso che in un secondo momento, attraverso intermediari come le banche, i fondi immobiliari specializzati nella valorizzazione del patrimonio dello Stato (con la messa a reddito o con la dismissione di immobili) non possano essere collocati anche presso gli investitori privati, risparmiatori a caccia di rendimenti più elevati rispetto ai titoli di Stato.

L'impatto dell'operatività di Invimit sui conti pubblici sarà triplice: la migliore gestione del patrimonio immobiliare dello Stato, che sarà guidata da logiche di mercato, dovrà portare prima di tutto a un risparmio della spesa pubblica, in secondo luogo ad incassi con la messa a reddito degli immobili (per esempio tramite concessioni e locazioni) e infine all'abbattimento del debito pubblico tramite la vendita a privati degli immobili pubblici non utilizzati.

isabella.bufacchi@ilssole24ore.com

@isa_bufacchi

© RIPRODUZIONE RISERVATA

AGENDA D'AUTUNNO

Tra settembre e novembre sarà definito il primo portafoglio di immobili Inail, Inps, Regione Lazio e Università

EDILIZIA SCOLASTICA

Verranno istituiti «fondi target» in cui conferire i vecchi edifici e i terreni su cui lo Stato vuole realizzare nuovi istituti scolastici

Gestione diretta

I fondi a gestione diretta di Invimit

Denominazione e caratteristiche	Selezione portafoglio	Due diligence
FONDO INAIL A reddito/dismissione Residenziale/Terziario	Settembre 2014	Dicembre 2014
FONDO INPS A reddito/dismissione Residenziale/Terziario	Ottobre 2014	Dicembre 2014
FONDO REGIONE LAZIO A reddito/dismissione Residenziale/Terziario	Novembre 2014	Dicembre 2014
FONDO UNIVERSITÀ A reddito/ sviluppo Residenziale/Terziario	Novembre 2014	Dicembre 2014
FONDO LOC. PASSIVE A reddito Terziario	Gennaio 2015	Marzo 2015
FONDO STATO/DIFESA A sviluppo terziario	Marzo 2015	Ottobre 2015

