

# Fondi immobiliari, una sfida da 500 milioni e 1.500 case

Alleanza Brescia-Verona. Il progetto di Gruppo Leone e AeH con Serenissima Sgr. Effetto crisi e un nuovo housing sociale

**BRESCIA** «Magari si morirà, ma almeno combattiamo». Alberto Leoni, presidente del gruppo Leone, ha sintetizzato così l'idea di fondo che anima alcuni operatori immobiliari nel presentare, ieri pomeriggio a Palazzo '900 di via Moretto (benissimo "ricostruito" dopo anni di lavoro) l'operazione che è stata messa sul tappeto. E' l'operazione è un po' questa. Si parte dai 5 anni di crisi alle spalle, ai fallimenti, alle chiusure, al patrimonio immobiliare invenduto, alle pesantissime svalutazioni che le banche devono fare nei loro portafogli, al numero di aste immobiliari in crescita esponenziale, al niente che le banche prendono quando vendono "all'ingrosso" i loro crediti: 3%-5%, ben che vada il 7%. Una distruzione di ricchezza.

Bene (cioè male), ma il quadro è questo. Si può immaginare qualche altro anno così? No. Lo ha detto Alberto Leoni e con lui l'ha ribadito il socio in questa iniziativa, Gaetano Zanchi della AeH-Aura Estate Holding. I due hanno esperienza nel settore alle spalle ed insieme, anni fa, hanno dato vita al gruppo Leone che oggi ha circa duecento soci e che fa operazioni di natura finanziaria-immobiliare: si prendono (si prendevano) immobili a reddito oppure da valorizzare. Decine di importanti immobili (in città, ad esempio, oltre a Palazzo '900, il palazzo della Coin, la sede di Unicredit in corso Palestro) dai quali si prendono affitti, si pagano i mutui, oppure li si tiene per qualche anno in attesa

di poterli rimettere sul mercato.

Questo prima della crisi. E oggi, che fare oggi?

L'idea è un po' questa. Avviare la costituzione di due fondi immobiliari. Il primo esclusivamente non residenziale (commerciale, industriale) e il secondo residenziale di housing sociale. Gli obiettivi sono importanti: 500 milioni di immobili in tre anni per il primo fondo e un 1500-2 mila appartamenti in cinque anni per il secondo fondo.

Obiettivi importanti, si diceva. Ma il partner finanziario e di capacità ideativa e gestionale in questo tipo di cose sembra all'altezza. E' la Serenissima SGR spa di Verona, società ieri sera rappresentata dall'amministratore delegato Luca Giacomelli, e che già gestisce una decina di fondi avendo come soci, fra gli altri, il Banco Popolare, la Popolare di Vicenza, il gruppo Ubi).

Il riferimento al quadro disastroso dell'oggi ricordato in apertura non è casuale. E' da lì che si parte. Supper-

giù la proposta che verrà fatta agli imprenditori in difficoltà è questa: meglio quote di un fondo che fallire. Dura a scriversi, ma la sostanza è questa. Bisognerà ovviamente trattare con le banche. Stesso discorso: meglio quote di un fondo che svendere crediti; oppure: un po' di soldi e un po' di quote. Se il mercato appena appena si riavvia magari si recupera qualcosa.

Più complicato, anche se più suggestiva, l'idea del fondo per l'housing sociale, che in italiano starebbe per abitare in edilizia convenzionata, popolare si diceva un volta. Scritta così la cosa fa venire in mente la torre di San Polo. Ma l'architetto Lucio Moro ha ricordato le esperienze

avanzate dei Paesi nordici. Comunque sia: edilizia sociale. Ci si è preparati alla proposta. Si è fatto uno studio dell'asse della metropolitana e qui, fra edifici dismessi, cantieri non finiti, immobili pubblici inutilizzati, terreni da recuperare fanno (farebbero) 1500-2 mila appartamenti. C'è un fondo nazionale che aiuta queste iniziative. Anche qui: meglio apportare che morire o avere immobili inutilizzati. Edilizia per il solo affitto eventualmente con riscatto. Prezzi bassi (perché immobili presi a poco e sostenuti dal pubblico). Magari funziona, magari no. Ma tentare è un obbligo.

**Gianni Bonfadini**

[g.bonfadini@giornaledibrescia.it](mailto:g.bonfadini@giornaledibrescia.it)