

Serenissima sgr, nuovi fondi e gestioni oltre il miliardo di euro

Pronti 100 milioni per l'housing sociale

Fondi immobiliari Investitori esteri per i palazzi di pregio a Venezia



Sviluppo La sede di Serenissima sgr: gestioni oltre il miliardo di euro



Alla guida Luca Giacomelli

1,6

In milioni di euro, l'utile netto realizzato da Serenissima sgr nel bilancio 2012

50

I milioni di euro a disposizione del fondo che punta ad investire a Roma, Milano e Venezia

VENEZIA — Un fondo immobiliare per l'housing sociale, che dopo Brescia punterà su Verona e il resto del Veneto. E, sul fronte opposto, fondi con investitori stranieri, anche da Canada e Azerbaigian, che daranno la caccia a immobili di prestigio a Roma e Milano, ma anche a Venezia. Sono le nuove direzioni su cui punta Serenissima Sgr, la spa specializzata in fondi immobiliari, nata nel 2004 dall'autostrada Brescia-Padova e passata nel 2011 sotto il controllo della Centrale Finanziaria di Giancarlo Elia Valori (tra i soci Generali, Allianz e Popolare Emilia Romagna); ma A4 Holding ha ancora il 27% e tra i soci ci sono anche Banco Popolare, Banca popolare di Vicenza, Ubi e Mediolanum, ciascuno con il 4,4%.

La spa guidata dall'amministratore delegato Luca Giacomelli ha chiuso il 2012 con un utile netto di 1,6 milioni di euro (+8%), nel bel mezzo di una crisi dell'edilizia e dei fondi immobiliari che pare senza fine. Certo, i problemi non mancano: «I fondi di sviluppo immobiliare e di logistica industriale sono fermi da 5 anni e anche i nostri segnano il passo - spiega il manager -. Ma tra i nostri 10

fondi altri vanno e abbiamo superato a inizio 2013 il miliardo di euro di asset gestiti. Puntiamo nel giro di due anni a raddoppiare la massa gestita, diventando uno dei primi dieci fondi immobiliari italiani. Crescendo organicamente nelle nostre gestioni, ma anche con operazioni straordinarie». Tradotto, prendendo in gestione anche fondi da altre Sgr, com'è avvenuto ad inizio anno con due fondi, che hanno portato in ca-

sa 150 milioni di asset gestiti.

La linea resta soprattutto di sfruttare le opportunità, certo diverse dal passato, del mercato immobiliare. Come con l'ultimo fondo allo studio da parte di Serenissima Sgr, il Vesta, per l'housing sociale. La prima iniziativa, entro fine anno, a Brescia. «Vogliamo mettere insieme apporti di capitale e cassa di 100 milioni di euro e sviluppare investimenti per 150 milioni, pari a 6-700 alloggi - spiega Giacomelli -. Il fondo potrebbe anche attirare l'interesse della Sgr della Cassa depositi e prestiti. Guardiamo a interventi edilizi sia su terreni dedicati all'housing sociale, che in ex aree industriali bonificate, che in immobili derivanti da investimenti incagliati. Puntiamo subito dopo a replicare l'operazione a Verona, in accordo con le istituzio-

ni che da tempo si occupano di questo mercato, definendo gli interventi entro il 2013. Per replicare poi l'operazione, se funzionerà, anche in altre città venete, come Vicenza e Padova».

L'operazione potrebbe rivelarsi d'altra parte conveniente per tutte le parti coinvolte, in un mercato immobiliare «piantato». Soprattutto se ridà un valore ad immobili finiti in pancia alle banche come risultato di crediti deteriorati: la Sgr li può acquisire a prezzi di sconto e la banca vendere comunque a valori più elevati di quelli a cui possono cadere con le aste fallimentari; con vantaggi anche per chi una casa la cerca a costi non proibitivi. «Oggi - dice Giacomelli - si può fare housing sociale comprimendo i costi di costruzione - con cellule o bagni prefabbricati - realizzando case

di buon livello e senza compromessi sui consumi energetici. Si possono costruire belle case anche a 1.500-1.600 euro al metro quadrato, con formule di affitto a riscatto che risolvono almeno in parte la difficoltà di accedere ai mutui».

Fronte del tutto diverso, ma anche qui con opportunità, gli immobili di pregio, i cosiddetti *trophy asset*, nelle città maggiori. «Stiamo avviando un primo fondo da 50 milioni di euro, che vorremmo operativo nella seconda metà del 2013 - sostiene l'Ad - per acquisire immobili a Roma, Milano e Venezia». Anche a Venezia. «Sì, abbiamo opportunità anche qui. Il potenziale di Venezia è enorme, pur se a macchia di leopardo. E vale ancora il vecchio detto che di Venezia ce n'è una sola; e andrebbe sfruttata di più la propensione ad investire che arriva dall'estremo oriente. Il periodo degli affari d'oro, quelli in cui si realizzavano in immobili di pregio ritorni anche del 30% in soli sei mesi, sono finiti. Ma resta interessante acquisire al prezzo giusto, in un'ottica di valorizzazione e rivendita nel tempo».

Federico Nicoletti