

Serenissima Sgr farà case popolari a Verona

L'INTERVISTA. L'ad della partecipata della Brescia-Padova spiega le strategie anti-crisi

Giacomelli: «Entro fine anno al via il Fondo Vesta Veneto: mira a recuperare edifici a prezzi bassi sul mercato e riqualificarli»

Paolo Dal Ben

La crisi del settore immobiliare è ancora pesante in Europa e in Italia: dal 2007 in Italia la diminuzione dei prezzi nominali è compresa tra il 6% degli uffici al 16% dell'industriale, stando all'outlook di Scenari Immobiliari presentato lo scorso fine settimana. Ma dalla crisi possono e devono nascere delle opportunità che rispondano a nuove esigenze di mercato. Nuovi contenitori con nuove modalità di gestione. E importante: la crisi distingue in modo rigoroso i professionisti dai dilettanti del settore, i creatori dai gestori di immobili. È il messaggio-provocazione che l'amministratore delegato di Serenissima Sgr

Luca Giacomelli ha lanciato al Forum Scenari di Santa Margherita Ligure lo scorso fine settimana. Dove si è tenuto il summit dei maggiori player del settore a livello nazionale e internazionale.

E tra queste opportunità immobiliari ci sarà anche un fondo immobiliare targato Serenissima Sgr mirato a sviluppare un progetto di Social Housing, ossia case popolari a contratto agevolato, recuperando aree e cantieri ora bloccati dalla crisi. Degli scenari immobiliari e delle iniziative di Serenissima Sgr (partecipata al 27% da Autostrada Brescia-Padova attraverso Serenissima Partecipazioni, e controllata da Centrale Finanziaria Generale di Elia Valori) ne abbiamo parlato con l'ad Giacomelli.

Un fondo di Social Housing a Verona, di cosa si tratta?

«Si chiamerà Fondo Vesta Veneto e l'obiettivo di questo progetto è quello di supportare lo sviluppo dell'Abitare Sociale nella nostra città e nella provincia di Verona, dove ci sono circa 2 mila richieste di casa da parte delle famiglie, e l'an-



Luca Giacomelli, amministratore delegato di Serenissima Sgr

no scorso ad esempio su 500 richieste ufficiali di casa ne sono state evase una ventina, solo il 4% circa. La richiesta di mercato quindi c'è».

«Circa 2mila le famiglie veronesi in lista per la casa: solo il 4% su 500 l'ha ottenuta l'anno scorso»

Come funziona?

«Questo Fondo sarà uno strumento istituzionale volto soprattutto a completare, riconvertire e/o riqualificare attivi immobiliari esistenti reperiti sul mercato a prezzo scontato. Mai come oggi si sente l'esigenza di avere una casa in affitto che possa essere vissuta anche con metodi moderni di capitalizzazione dell'affitto in vista di una eventuale futura compravendita.

Non si tratta più di fare delle "case ghetto" ma di realizzare degli ambienti "low cost" che riescono però a mantenere il gusto e l'innovazione, consegnando magari delle case già pre-arredate ("casa Ikea") e sviluppando il meno possibile il territorio per puntare soprattutto alla risoluzione e riconversione di quei progetti incagliati riduci da una crisi im-

mobiliare senza precedenti. Il progetto in fase avanzata di studio dovrebbe culminare per la fine dell'anno in corso avrebbe l'appoggio di Cassa Depositi e Prestiti e anche di alcune importanti istituzioni locali».

Questo fondo rientra nella strategia di Serenissima Sgr per affrontare la crisi?

«Crisi infatti significa cambiamento, in questo momento il valore dell'immobile è dato da due fattori: la posizione privilegiata e la capacità di produrre reddito, rappresentata dai pagatori di affitto; tutto il resto è poesia.

La crisi inoltre ci ha obbligati ognuno a fare al meglio il nostro mestiere, tra i professionisti del settore immobiliare ci sono quelli che creano gli immobili e quelli che li gestiscono. Il nostro obiettivo strategico è quello di costruire dei progetti immobiliari ritagliati sulle esigenze dei gestori di immobili e del territorio.●