

HOUSING SOCIALE

# Finint lancia un fondo con Cdp e Unipol

● Sarà il terzo fondo di housing sociale per Finint Sgr, dopo quelli dedicati alla provincia di Trento e al Friuli Venezia Giulia, ma questa volta con l'intenzione di spaziare geograficamente in tutta Italia e senza contributo pubblico.

Il fondo Uni HSAbitARE ha un obiettivo di raccolta di 100 milioni di euro per realizzare nell'arco di tre anni dai 640 ai 750 alloggi su tutto il territorio nazionale, nelle zone a più alto fabbisogno abitativo.

«Il focus rimane sempre sulle situazioni immobiliari incagliate, nato da un'idea elaborata con il Fia per creare fondi che in sostanza si propongano come controparte delle banche per operazioni non performing - dice Mauro Sbroggiò, a.d. di Finint Sgr -, ma sempre con uno sguardo severo e selettivo. In questo modo è nato il rapporto con Unipol».

Il fondo, che sarà quindi dedicato allo sviluppo di interventi residenziali per l'incremento di alloggi sociali attraverso il recupero e la valorizzazione di aree edilizie in degrado senza bruciare nuovo territorio, si concretizzerà in tre passaggi. I primi due stadi prevedono due apporti di cassa identici di 30 milioni di euro in due volte da parte di Cdp e di 20 milioni, sempre in due volte, da parte di Unipol. Al terzo stadio invece Cdp immetterà nel fondo altri 50 milioni di euro. In questo modo si arriverà a un regime a un totale di 80 milioni di euro per Cdp e di 20 milioni per Unipol. Non ci sono conferimenti di complessi in costruzione, ma si acquisiranno solo operazioni valutate e proposte dalla Sgr.

«Abbiamo già valutato diversi complessi interessanti - dice Sbroggiò - e stiamo conducendo la due diligence per diverse iniziative. Il fondo sarà diversificato geograficamente, per questo stiamo analizzando in provincia di Padova un centinaio di appartamenti, a Udine e Pordenone ne stiamo valutando altri 80, a Perugia vediamo altri 100 appartamenti. Infine stiamo guardando a La Spezia e in provincia di Roma». I primi investimenti verranno finalizzati entro l'inizio del 2016.

Tutti i complessi considerati sono di Unipol, che è anche l'unica banca sotto-

scrittrice del fondo, ed è qui che emerge il nodo del conflitto di interesse. «La nostra ottica è improntata a richiedere alle banche un sacrificio e un reinvestimento nel fondo sia in termini di valore di acquisizione - spiega Sara Paganin, gestore del fondo -. Pertanto ogni operazione viene gestita rispettando tutti i presidi che la Sgr prevede e ogni operazione deve essere approvata dal comitato consuntivo del fondo».

Non è possibile definire uno sconto medio che la banca concede, ma nella maggior parte dei casi, fanno sapere dalla Sgr, le operazioni che ha presentato Unipol sono complessi immobiliari molto vecchi che vanno completamente riqualificati per essere locati a canoni calmierati. «Il prezzo deve necessariamente tenere conto delle valutazioni ma anche dei capex, ossia le somme necessarie per la riqualificazione - dice ancora il gestore -. Dato che si tratta di operazioni in sofferenza per la banca, all'istituto viene richiesto un sacrificio importante».

Gli alloggi che saranno realizzati nell'ambito delle attività del fondo saranno destinati alla locazione o alla vendita a valori convenzionati a favore di quella fascia di popolazione (single, giovani coppie, anziani, famiglie monoreddito) che ha disponibilità economiche insufficienti per accedere a un alloggio sul libero mercato e tuttavia troppo elevate per un alloggio di edilizia pubblica. Per il fondo al momento è previsto un mix composto dal 20% vendita convenzionata immediata, un 30% destinato all'affitto con riscatto e il restante 50% da locare a lungo termine (8 anni + 8).

Il rendimento si dovrebbe aggirare intorno al 3% più l'inflazione, considerata non a oggi ma nel lungo periodo sull'arco di 20 anni, quindi intorno all'1,6%.

Finint Investments Sgr con gli altri due fondi costituiti in due anni è riuscita a impegnare quasi tutte le risorse raccolte con 11 progetti di housing sociale realizzati, sette in corso di realizzazione e altri otto oggetto di analisi per un totale di 590 alloggi di cui 77 già locati e altri 56 in corso di assegnazione.

- P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

