



**27/07/07 - FIP, NATTINO SCARICA PIRELLI RE E BNL**

*Milano Finanza – Andrea Ducci*

Licenziati. A sentir loro senza giusta causa. Scadute le clausole di lock up Investire Immobiliare, la sgr di Finnat che gestisce Fip, il mega-fondo degli immobili di stato, si è liberata di Pirelli Re e Bnl Fondi Immobiliari per amministrare in beata solitudine la fase di vendita del Fip. Una mossa che ha fatto infuriare i due soci messi alla porta. Ragion per cui adesso Carlo Puri Negri e i vertici di Bnl Fondi Immobiliari stanno meditando quali azioni adottare per fare valere le proprie ragioni. D'altra parte non fanno mistero del fatto che due anni fa entrarono nella partita per restarci fino alla scadenza naturale del fondo, e che se avessero saputo delle intenzioni di Investire Immobiliare non si sarebbero mai prestati all'operazione. Per capire meglio basta leggere il lapidario passaggio dell'ultima semestrale del gruppo guidato da Puri Negri in cui è trattata la questione. "A partire dal 1° luglio", recita il documento, "Investire Immobiliare ha revocato a Pirelli Re sgr e Bnl Fondi Immobiliari sgr senza darne motivazione la delega di gestione per circa un terzo ciascuna del valore del patrimonio Fip". Sul fronte della sgr dei Nattino l'unica osservazione in merito è che per affrontare la seconda fase del Fip un unico gestore è sufficiente.

Per il 2007 la partita è già aggiudicata. Con il closing siglato lo scorso 20 giugno la sgr della famiglia Nattino ha di fatto archiviato le operazioni di vendita per l'esercizio di quest'anno. In ballo c'era la cessione dei primi due lotti del portafoglio del Fondo Immobili Pubblici che nel 2004 fu affidato, tra la sorpresa generale, ai Nattino per essere gestito e poi gradualmente venduto nell'arco di un quindicennio. Del resto, quel portafoglio faceva gola a tutti i principali player del real estate, visto che conteneva oltre 400 immobili con destinazione a uso ufficio e tutti affittati alla pubblica amministrazione. A questo si aggiunga che dentro il fondo c'erano alcuni pezzi unici come i palazzi disegnati da Marcello Piacentini in piazza Augusto Imperatore a Roma. A spuntarla fu Investire Immobiliare, affiancata però da due partner (Pirelli Re e Bnl Fondi Immobiliari) che avrebbero dovuto garantire il know how e l'esperienza per gestire quel portafoglio stimato dai valutatori di Reag 3,7 miliardi di euro. Il progetto era chiaro e rispondeva a un'idea dell'allora ministro dell'economia, Domenico Siniscalco, alle prese, tanto per cambiare, con la necessità di fare cassa. In pratica, lo stato, una volta individuato un gestore per collocare il fondo, avrebbe incamerato subito i soldi, alla fine nelle casse pubbliche sono entrati 3,3 miliardi di euro, mentre il gestore avrebbe ceduto il portafoglio assicurando ai sottoscrittori un rendimento di circa l'8%. A facilitare il tutto contribuiva, e contribuisce tuttora, il bassissimo valore di carico degli immobili che in alcuni casi, come per le zone più centrali di Roma e Milano, si aggira sui 4 mila euro al metro quadro. Tradotto significa meno della metà dei reali prezzi di mercato. Un boccone, insomma molto ghiotto.

In vista di eventuali colpi di scena con tanto di carte bollate, le settimane scorse sono servite per arrivare all'aggiudicazione dei primi due lotti di Fip. In vendita è finito un portafoglio di 20 immobili, di cui 13 cielo terra per un totale di 97 mila metri quadrati. Ad aggiudicarselo a un valore di 180 milioni di euro è stata Beni Stabili, che con il closing di fine giugno si è così portata a casa un portafoglio affittato al 100% dall'Agenzia del Demanio e distribuito per il 70% nel Nordest, per il 16% a Roma e per il restante 14% nel Sud Italia. Il secondo lotto è andato invece a Est Capital, una sgr padovana che nei giorni scorsi attraverso il fondo riservato Real Emerging ha acquistato una parte di uno shopping center in Croazia.