



EMERGENZA ABITATIVA: COME REPERIRE RISORSE INDUSTRIALI E NUOVA FINANZA

Il modello di workout immobiliare sui distressed asset di Innova-re

di Marina Bettoni



Il peggioramento delle condizioni economiche delle famiglie, i cambiamenti socio-economici della popolazione italiana e il perdurare delle gravi difficoltà economiche legate alla crisi hanno acuito le problematiche relative alla domanda abitativa.

*Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in un'ottica di rinnovato impegno per le politiche dell'abitare ha organizzato lo scorso 18 febbraio a Roma il convegno **Social Housing: una soluzione al disagio abitativo, un nuovo modello di intervento** durante il quale istituzioni, banche e imprese si sono messe in discussione per individuare un modello di intervento. Il convegno promosso dal MIT, in collaborazione con ANCE, ABI e Cdp ha avuto come relatore anche Luciano Nataloni, presidente e fondatore di Innova-re, che abbiamo intervistato.*

Può inquadrare il tema del convegno e spiegare come Innova-re si inserisce nella discussione proposta?

Il convegno è stato l'occasione per approfondire le proposte elaborate da ANCE per dare una concreta e immediata risposta al fabbisogno abitativo in Italia. Lo studio di ANCE prevede la riconversione in ambito *social housing* sia di immobili di proprietà dell'Agenzia del Demanio che di immobili sottostanti a NPL. La valorizzazione dei *distressed asset* bancari, per lo più non finiti, può avvenire in due forme: la creazione di fondi immobiliari di sistema, a livello nazionale o locale, ovvero interventi *tailored* di rilancio di singole (o cluster di) operazioni. Innova-re ha avuto il piacere di essere chiamata da ANCE come consulente per implementare un modello di *workout*, con relativo *case study*, in grado di avvalersi e valorizzare l'apporto di competenze industriali e di mezzi finanziari



LUCIANO NATALONI





da parte dell'impresa costruttrici chiamate a completare gli interventi.

Quali obiettivi si pone Innova-re?

La gravità del fenomeno degli *NPL* bancari è evidente già nella sua stessa quantificazione stimabile, a fine 2015, in circa 350 miliardi di euro, la maggior parte dei quali, relativa a crediti con sottostante asset immobiliari. Innova-re evidenzia da tempo che in relazione ai *distressed asset* non utilmente vendibili in via immediata, in quanto non finiti o per i quali è ancora in corso un processo di valorizzazione, esiste un problema nel problema: la lunga e profonda crisi del comparto immobiliare ha eroso in modo preoccupante la disponibilità di competenze industriali e la solidità patrimoniale necessarie al riavvio di tali progetti.

Innova-re, per conto delle banche finanziatrici e/o di nuovi investitori, interviene nella gestione di operazioni immobiliari per le quali non risulta più possibile ovvero conveniente proseguire lo sviluppo del progetto originario facendo ricorso ad un modello di business che permetta il riavvio ed il completamento dell'iniziativa immobiliare attraverso la ri-definizione della strategia di valorizzazione degli asset, l'implementazione ed il controllo degli interventi nonché l'ottimizzazione degli ambiti finanziari e legali dell'operazione.



INNOVA-RE





E quali nello specifico settore del Social Housing?

L'azione di incremento del *provisioning* sui crediti deteriorati, perseguita negli ultimi anni dalle banche, ha reso possibile la trasformazione in ottica *social housing* di molti interventi nati come edilizia libera ed ha consentito di ampliare le opportunità per la creazione di progetti immobiliari in ambito sociale.

In quest'ottica, il modello proposto è rivolto prioritariamente alla vendita delle abitazioni, seppur integrata da strumenti di supporto come il *rent to buy*. Beneficiari saranno quei soggetti che hanno redditi tali da non essere assistiti da politiche sociali specifiche, ma contestualmente non hanno le capacità finanziarie necessarie per perfezionare l'acquisto sul libero mercato.

Il business model ha invece considerato solo in ipotesi assolutamente residuale la forma del semplice affitto anche per meglio rispondere agli obiettivi di *workout* delle banche e di nuovi investitori. Nella nostra esperienza, infatti, abbiamo potuto verificare che il modello integrato Fia di Cdp non è sempre in grado di venire incontro all'esigenze di recupero delle banche in termini dimensionali ma, soprattutto, temporali. Ritengo e auspico che Cdp e altri investitori istituzionali possano dare un fondamentale impulso nella creazione di "fondi di debito" finalizzati a finanziare il completamento delle operazioni "non finite". Questo potrebbe garantire un contributo relevantissimo al raggiungimento dell'obiettivo del MIT di mettere a disposizione in tempi brevi almeno 20.000 alloggi.



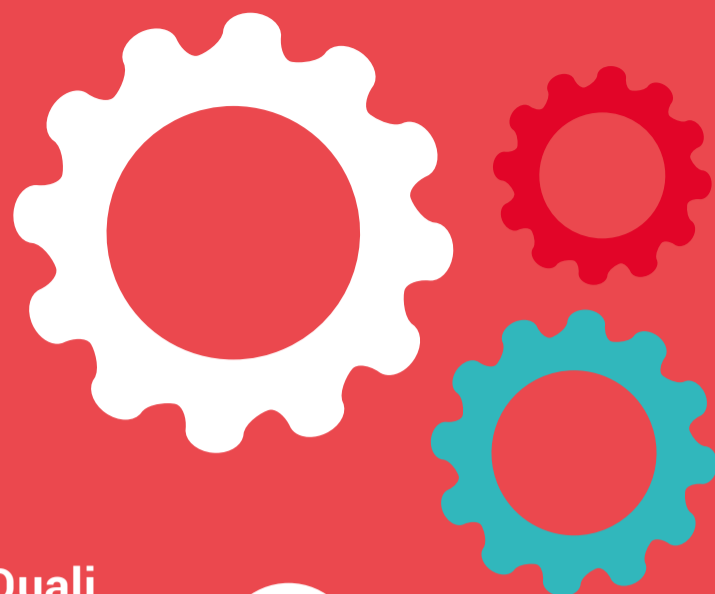
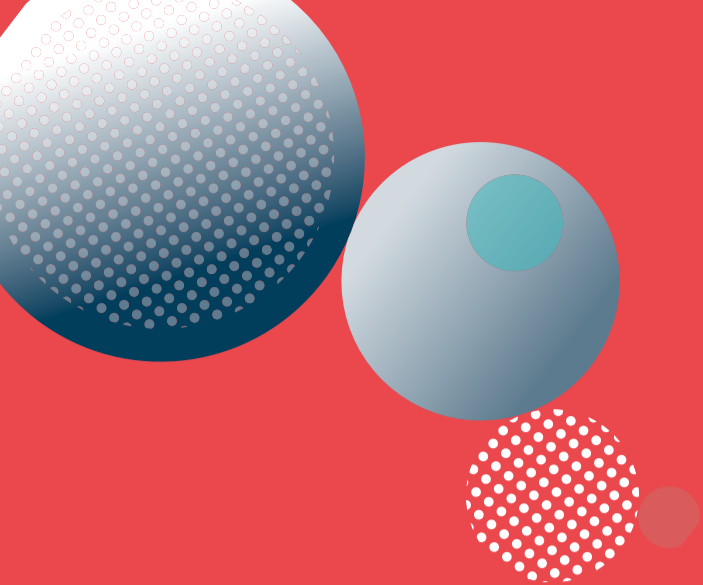
LINK

Un modello di workout immobiliare per una risposta possibile all'emergenza abitativa

Intervento di Luciano Nataloni al convegno "Social Housing: una soluzione al disagio abitativo, un nuovo modello d'intervento"

SCARICA ATTI





Quale è in sintesi il modello da voi proposto? Quali caratteristiche peculiari ha?

Il modello, nato dall'esperienza di *workout company* di Innova-re, ha come obiettivo quello di reperire le risorse industriali e la nuova finanza necessaria per la valorizzazione in ottica *social housing* di operazioni immobiliari *distressed*.

In estrema sintesi il modello si basa su quattro principi:

- le banche dovranno avere un ruolo proattivo nell'intero processo di *workout*;
- la nuova finanza dovrà essere apportata attraverso la condivisione e la segmentazione del rischio dell'operazione tra gli attori originari e quelli che interverranno durante il progetto di *workout*;
- dovranno essere garantite al progetto competenze esterne di business;
- saranno implementate azioni di supporto alla vendita in special modo finalizzate ad un'azione di *override* della capacità d'indebitamento del cliente finale.

All'interno di questo processo il costruttore non dovrà solo portare a termine la costruzione con tempi e costi certi, ma contribuirà al processo di *redevelopment* e apporterà una parte delle risorse finanziarie necessarie a titolo di finanziamento e/o equity.

ANCE da parte sua garantirà la sottoscrizione di appositi protocolli con ANCI ed enti locali per favorire la realizzazione degli interventi dal punto di vista urbanistico e procedurale.

**OBIETTIVO DEL
MODELLO:
REPERIRE
LE RISORSE
INDUSTRIALI E LA
NUOVA FINANZA
NECESSARIA
PER LA
VALORIZZAZIONE
IN OTTICA SOCIAL
HOUSING DI
OPERAZIONI
IMMOBILIARI
DISTRESSED**

