

IMMOBILI E BUSINESS. L'aumento dei tassi e l'indebitamento delle famiglie creano nuovi filoni negli insoluti

Primacasa investe su ipoteche e aste

Il network scaligero apre al mercato (in netta crescita) delle sofferenze legate al mattone: nasce Civ Spa

Francesco Arioli

La progressiva crescita dei tassi e il crescente indebitamento delle famiglie sta appesantendo il mercato del mattone aumentando il numero di immobili, gravati da ipoteche o altri oneri, che i proprietari non sono più in grado di pagarsi: Primacasa apre allora il suo business a queste robusta fetta di crediti (oltre 240 miliardi in tutta Italia il dato più aggiornato) creando Civ Spa, il suo nuovo ramo dedicato proprio al «trading e allo sviluppo immobiliare rivolto ad immobili in procedura concorsuale o esecutiva», come rilevato dal presidente James Coppini.

Capitale sociale fissato a 2 milioni: il 51% delle azioni alla società madre e il resto a affiliati e soci strategici

L'annuncio della costituzione della società è stato dato dallo stesso presidente, e dal direttore commerciale Flavio Garzitto, nel corso della convention svoltasi ieri all'hotel Leon d'Oro. E nell'occasione gli affiliati al franchising veronese (la sede centrale è a San Giovanni Lupatoto) sono stati invitati ad acquistare azioni della futura Spa di cui loro stessi - come terminali della vasta rete commerciale - saranno di fatto partner operativi.

«Il mercato è in costante evoluzione», ha ricordato Coppini rivolgendosi proprio agli affiliati (oltre un centinaio quelli presenti), «e c'è bisogno di diversificare l'offerta e accrescere il bagaglio professionale degli operatori con queste nuove opportunità: nelle nostre regioni di riferimento (Veneto, Lombardia, Emilia Romagna, ndr) abbiamo la leadership: in futuro si tratta di subire questa evoluzione o restare protagonisti entrando in un business ad alto valore aggiunto».

Come? «Acquistando immobili alle aste, acquistando cre-



James Coppini è il presidente di Primacasa Spa

diti ipotecari o acquistando immobili previo acquisto di crediti. E poi vendendoli», ha spiegato Flavio Garzitto chiarendo la natura immobiliare a 360 gradi della nuova realtà. Tanto che si prevedono pure «attività di co-investimento immobiliare, con acquisizione di partecipazioni in cantieri per ottenere incarichi di vendita in esclusiva», consulenze o «servizi connessi all'acquisizione, valorizzazione e dismissione» di edifici con natura residenziale, commerciale, direzionale e industriale. Dalle case ai capannoni, insomma.

L'assetto societario prevede di mantenere almeno il 51% delle quote a Primacasa, col rimanente distribuito tra gli affiliati del gruppo (compreso il ramo finanziario di Mutuopiù) e i cosiddetti soci strategici, tra cui probabilmente le banche, che «saranno le prime a corteggiare Civ Spa, visto

il carico di immobili paralizzato che adesso faticano a gestire», come ha ribadito l'avvocato Agostino Rigoli.

Il capitale sociale, almeno in una prima fase, non supererà i due milioni, mentre il termine ultimo per aderire sarà quello del 15 ottobre: «Il business va aggredito subito», ha ricordato Garzitto, «anche perché i competitori con i quali ci misureremo, al momento, sono qualificati ma ancora pochi». I nomi? Pirelli Re, Gabetti e Tecnocasa, tre colossi del settore.

Ma «competenza commerciale, finanziaria e legale garantiranno utili», ha aggiunto Andrea Mora, in qualità di tecnico, elencando alcuni punti di forza dell'iniziativa come «l'alta marginalità sulla negoziazione», la «certezza dell'investimento» dato dalla natura del bene e «l'ampio mercato che attualmente risulta aggredibile». ♦

Ristrutturare

Lavori edili e detrazioni: Veneto terzo

A luglio e agosto l'Agenzia delle Entrate ha registrato un incremento a livello nazionale di ben 58 mila comunicazioni di inizio lavori - il 2% in più rispetto al primo semestre dell'anno - inviate dai contribuenti al Centro operativo di Pescara, per usufruire della detrazione fiscale del 36 % della spesa per ristrutturazione edilizia.

Il Veneto conserva il terzo posto a livello nazionale con 7.134 comunicazioni - 4.568 a luglio e 2.566 ad agosto - preceduto dalla Lombardia e dall'Emilia Romagna.

Complessivamente, dal 1998 ad agosto 2007, dal Veneto sono pervenute 372.425 dichiarazioni di inizio lavori, pari al 12,1 % del totale nazionale (3.088.200). Infine, nei primi otto mesi di quest'anno le domande ammontano a 32.282.

LE PROVINCE. A livello provinciale, Vicenza è prima con 1.383 comunicazioni inviate nel bimestre luglio (883)-agosto (500) che le vale il decimo posto a livello nazionale. Venezia è seconda con 1.359 (895 luglio e 464 agosto) invii mentre quella di Treviso si conferma al terzo posto con 1.261 richieste (790 e 471). Scivola al quarto posto Padova con 1.211 domande (812 e 399) mentre Verona si conferma al quinto posto con 1.025 (691 e 334).

Chiudono Belluno, che ha inviato 645 domande (344 + 301) e Rovigo 250 (153 + 97).

