

FABRICA Con l'investimento a Matera la sgr va avanti nelle operazioni real estate ispirate ai fattori Esg La nuova sfida è portare investitori stranieri in Italia

Mattone sociale

di Manuel Follis

Il completamento del complesso «Social Housing - Città dei Sassi» realizzato a Matera dal Fondo Esperia è stata solo l'ultima operazione a carattere sociale da parte di Fabrica sgr, la società di gestione immobiliare del gruppo Caltagirone. Il trend Esg è destinato a essere sempre più presente nelle future operazioni della Sgr guidata da Giovanni Maria Benucci, che ora ha davanti un'altra sfida: portare capitali internazionali a investire in Italia.

Domanda. Partiamo dall'intervento di social housing a Matera: come si inserisce nella strategia di Fabrica?

Risposta. C'è un aspetto che va messo in luce e cioè che sono i nostri investitori che stanno avendo questa costante attenzione agli aspetti Esg e che ci stanno stimolando in questa direzione. Il punto focale è che accanto al rendimento finanziario si aggiunge quello sociale. E Matera si inserisce pienamente in questo contesto.

D. In che senso?

R. Effettuare interventi di social housing in Meridione è complesso per due motivi, si riesce solo quando si incontra la sensibilità delle amministrazioni territoriali, fattore non scontato. In più, l'obiettivo è venire incontro a persone che hanno redditi bassi per accedere al mercato libero, ma i prezzi delle case sono già inferiori alla media italiana e i margini di manovra sono più ristretti.

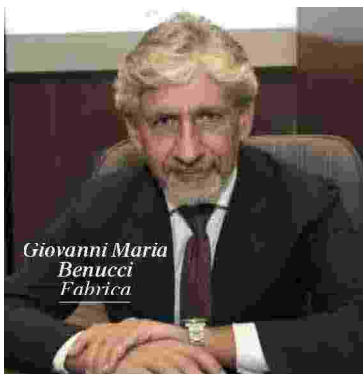
D. Qual è il rendimento di un progetto come quello di Matera?

R. Il rendimento del social housing è in genere nell'ordine del 4%. Per questo serve un commitment forte da parte degli investitori che come primo input ci hanno assegnato quello della qualità del progetto. E per qualità non si intende solo l'efficienza energeti-

ca, che ovviamente c'è ma anche quella sociale. A Matera ci sono spazi destinati ad attività comuni che stanno già dando vita a una comunità. Certo, insieme alle luci ci sono anche le ombre dei criteri Esg.

D. Quali sono queste ombre?

R. Prendiamo la lettera S dell'acronimo, la parola Social. Le società sono valutate sulla base di parametri nati in un contesto anglosassone, non sempre facili da tradurre in Italia. Ad esempio uno dei parametri è la soddisfazione dei tenant, facile da verificare in un progetto di sviluppo come quello di Matera,



Giovanni Maria Benucci
Fabrica

più complesso quando gli affittuari sono ad esempio esercizi commerciali.

D. Resta però una forte propensione di Fabrica verso questo tipo di interventi.

R. Insisto che la spinta non è nostra, ma dei nostri investitori che per il 90% sono soggetti istituzionali. Cdp nel caso di Matera, ma anche altri. Oggi Fabrica Sgr gestisce più di 5,5 miliardi di asset e di questi circa 1 miliardo è stata investita in progetti di responsabilità sociale.

D. Può fare altri esempi?

R. Inps, Inarcassa ed Enpap hanno dato vita a un nuovo fondo che investirà nel cosiddetto senior living e la filosofia che sta dietro all'operazione parte dalla volontà di dotare supporti di contesto che migliorino la vita dei pensionati producendo ricadute positi-

ve tanto sul piano sociale che su quello economico in termini di minor pressione sulla spesa sanitaria. In generale Fabrica è stata la prima a investire negli studentati più di 10 anni fa. Oggi siamo il punto di riferimento per chi vuole investire nel settore con abbiamo il 13% del mercato degli studentati e il tema è così d'attualità da essere stato inserito nel Pnrr.

D. Fabrica opera anche a Milano, una città che vive una storia immobiliare quasi a se stante.

R. Milano merita un'attenzione seria. Negli ultimi 10 anni è stata locomotiva per il settore, quasi drenando ricchezza, ma adesso ha obiettivamente un problema, ossia quello di ospitare tutti coloro che non possono permettersi una casa da 7.000 euro mq e questo finirà per pesare sul tessuto sociale e di governance della città. Un tema che trascende il social housing.

D. Quali sono i progetti futuri di Fabrica?

R. Ci sono due linee tradizionali. L'investimento core prudente focalizzato su location di primo piano su cui è crescente la sensibilità degli investitori istituzionali verso i temi della responsabilità sociale e dell'efficienza energetica. Per fare un esempio è stato da poco rilasciato il certificato Leed Gold dell'ultimo investimento fatto nel centro di Milano da Inarcassa e abbiamo completato la rigenerazione di un immobile a Roma in zona Eur. E poi la linea dell'investimento socialmente responsabile di cui abbiamo parlato. A queste si aggiunge un'altra sfida.

D. Quale?

R. C'è una terza leva di sviluppo che anzi stiamo già avviando: proporre a investitori internazionali l'investimento in Italia. In questo senso ad esempio, rispetto a un mercato congestionato come quello di Milano, Roma ha ampi spazi di crescita, a partire dal fatto che è la città più verde d'Europa. (riproduzione riservata)