

## **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

**I**l 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.

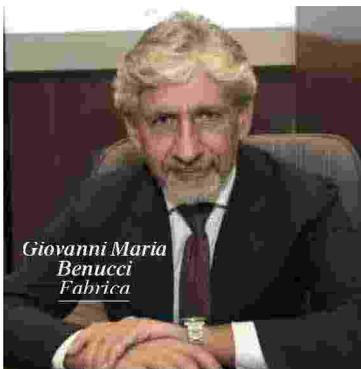
**D. Qual è il rendimento di un progetto come quello di Matera?**

**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)