



Enti previdenziali, spinta allo sviluppo immobiliare

► Scenari Immobiliari: il patrimonio privato dei grandi proprietari oltre i 144 miliardi
Dalle casse pensionistiche più fondi per la sostenibilità e la difesa degli edifici storici

IL FOCUS

ROMA Dalle casse di previdenza dei medici a quelle degli psicologi, passando per gli enti che tutelano avvocati, ingegneri e architetti. Cresce il ruolo delle casse previdenziali italiane come investitori istituzionali nel patrimonio immobiliare privato, anche per contribuire allo sviluppo sostenibile e infrastrutturale del Paese.

Un impegno cruciale per adeguarsi ai sempre più stringenti criteri ambientali, sociali e di governance, i cosiddetti "Esg", contenuti nel Green Deal e nelle altre norme italiane ed europee. Complessivamente, poi, il patrimonio immobiliare privato detenuto in Italia dai grandi proprietari nazionali è arrivato a valere circa 144,5 miliardi di euro. Sono alcuni degli elementi che emergono dal report "Investire nell'Italia", realizzato da Scenari Immobiliari e promosso da [Fabrica Immobiliare Sgr](#), presentato ieri durante il 32° Forum Scenari di Rapallo (Genova). Studio da cui, però, emerge la necessità di interventi del governo e dell'Ue per semplificare le procedure autorizzative in ambito immobiliare e per introdurre nuovi incentivi economici per la riqualificazione energetica.

LE SFIDE

Questo patrimonio da 144 miliardi è destinato per lo più a uffici e 48 miliardi di euro sono relativi a immobili storici, che sono circa 2.300 in totale sul territorio italiano. Come emerge dal rapporto, poi, sempre più spesso



Alcuni edifici storici del patrimonio immobiliare di Roma

gli investitori devono destreggiarsi tra sollecitazioni istituzionali per raggiungere traguardi economici sfidanti, mentre devono tutelare le categorie che rappresentano e affrontare le criticità derivanti dal confronto con i traguardi di sostenibilità, più difficili da raggiungere per gli edifici storici. La situazione, peraltro, come emerge dal rapporto, irrigidisce l'erogazione di credito da parte delle banche e degli istituti finanziari.

Con un futuro visto come costellato da «limiti e maggiore rischio fino, nel medio-lungo periodo, alla possibilità di "esclusione" da un mercato sempre più attento (per obbligo o per scelta e propensione) ad allinearsi a standard di prestazione elevati». La necessità di tutelare il patrimonio

culturale del Paese, si segnala, «deve essere comunque bilanciata dalla necessità di adeguare i beni agli standard di efficienza energetica richiesti dalle regole europee e nazionali».

E in questo il ruolo delle casse private (in primis Enpam, Enpap, Inarcassa e Cassa Forense) viene considerato un'opportunità di rilievo per affrontare i temi legati alla rigenerazione urbana e alla difesa del patrimonio immobiliare storico.

LE PROPOSTE

«Sensibilità di governance sempre più affinate e strutture interne di valutazione e monitoraggio sempre più solide - spiega Giovanni Maria Benucci, ad di [Fabrica Immobiliare Sgr](#) - fanno delle casse previdenziali un investitore sempre più esigente e determinato che ai target di rendimento associa concreti obiettivi di responsabilità sociale, offrendo così un contributo consapevole e costante allo sviluppo del Paese». Come detto, però, dal report emerge anche la necessità di una revisione delle norme italiane ed europee, così da consentire una maggiore flessibilità negli interventi edilizi e una semplificazione delle procedure autorizzative. Ma anche più incentivi per la riqualificazione degli edifici. Solo in questo modo, spiegano gli esperti di Scenari Immobiliari, gli investitori istituzionali come le casse di previdenza private possono conciliare le esigenze di tutela del patrimonio, in primis quello storico, con gli obiettivi economici e ambientali imposti dai criteri Esg.

Giacomo Andreoli

© RIPRODUZIONE RISERVATA