

undefined

L'intervista. Manfredi Catella. Il ceo di Coima: «È sempre più urgente mettere a terra un ragionamento di sistema italiano, con la prospettiva di una importante cooperazione» tra operatori e risparmio previdenziale

Casse di previdenza, quasi 20 miliardi investiti in immobili

Paola Dezza
MILANO

Casse di previdenza e mattone. Un rapporto che negli anni ha vissuto periodi di passione alternati a turbolenze. E che negli ultimi tempi si è raffreddato a tal punto da spingere alcuni istituti alla vendita di interi pacchetti immobiliari. Il caso più eclatante quello di Enpam, l'ente nazionale di previdenza dei medici e degli odontoiatri, che ha ceduto nel 2022, dopo una lunga e combattuta gara, un pacchetto di asset di varia tipologia del valore di 842 milioni di euro agli americani di Apollo. Non solo. Nella speranza di diversificare e inseguire migliori rendimenti alcune Casse hanno iniziato a guardare oltreconfine, puntando ad acquisire immobili in alcune capitali estere.

E l'Italia? Il patrimonio

investito in immobili è progressivamente sceso, come si legge nel comunicato Covip sulla fine dello scorso anno che certificava un aumento del patrimonio delle Casse di Previdenza passato dal 2013 da 65 miliardi di euro ai 108 miliardi di euro del 2021, ma con investimenti immobiliari, pari a 19,8 miliardi di euro (19,6 nel 2020), in flessione in percentuale dell'attivo (18,3 contro 19,4%). Meno quote di

fondi immobiliari, che rappresentano però la fetta più importante degli investimenti, ma anche meno immobili detenuti direttamente.

Ma i soldi delle casse fanno gola e potrebbero rappresentare un tassello importante in vari ambiti di sviluppo del Paese. Tema centrale discusso ieri a Roma agli Stati generali di Adepp.

L'agenda delle priorità europea ed italiana condivisa è chiara nella giornata di ieri declina tre capisaldi: la transizione energetica, la lotta alla disuguaglianza sociale e la rigenerazione infrastrutturale e urbana.

«La crescita è fondamentale in particolare in questo periodo storico per accelerare la transizione culturale ed industriale e ridurre le disuguaglianze generando occupazione attraverso cooperazione/partnership come modalità operativa» è emerso dal convegno. Una



**MANFREDI
CATELLA**
Co-fondatore e amministratore delegato di Coima



La corsa dell'immobiliare a Milano.
Il nuovo skyline della città segnato dalla trasformazione del quartiere direzionale e residenziale di Porta Nuova

strada per fare in modo che il sistema italiano possa coordinarsi con obiettivi comuni e stringenti.

A tal proposito a fianco dei grandi investitori internazionali, che nel solo mondo del real estate rappresentano quasi l'80% dei capitali investiti, ci potrebbero essere investitori nazionali come motore di sviluppo economico fondamentale stabile che «se opera con strategie coordinate nel rispetto delle autonomie può essere una forza straordinaria» dice Manfredi Catella, Ceo di Coima.

Sul fronte immobiliare l'interesse per le Casse punta dritto alla rigenerazione urbana. L'idea è infatti intercettare i capitali perché possano essere motore di grandi progetti di sviluppo sul territorio.

«Partendo da due pilastri - afferma Catella, che con le Casse sta cercando da mesi un dialogo - il riconoscimento

dell'autonomia delle Casse nelle scelte di investimento e la capacità da parte dello Stato di indirizzare gli investimenti a livello nazionale e nell'economia reale». Anche in questo ambito durante il convegno si è tornati a parlare di rigenerazione urbana.

Rigenerare il nostro territorio, dando a molte aree dismesse e pericolose delle città un nuovo volto, abbellendo ambiti lasciati alla deriva, proponendo nuove mission per edifici dimenticati dovrebbe essere la priorità di molti investimenti.

«È sempre più urgente mettere a terra un ragionamento di sistema italiano, con la prospettiva di una importante cooperazione per rafforzare la spina dorsale» dice ancora Catella.

Gli investimenti in infrastruttura e rigenerazione urbana sono sempre più importanti oggi nell'ambito dell'obiettivo della riqualificazione del nostro stock immobiliare, tra i più vecchi in Europa, così come chiesto dalla Direttiva green europea, non ancora definitiva ma certamente tracciata. Un tema di cui si è discusso molto nel convegno Real Estate Summit del Sole 24 Ore che si è tenuto sempre nella giornata di ieri a Milano (si veda pagina 38 del giornale). Le regole Esg ormai sono state metabolizzate dai grandi investitori che si attengono a scelte sostenibili sia nelle nuove costruzioni sia nelle riqualificazioni, ma soprattutto dai tenant che cercano per l'affitto solo soluzioni moderne e innovative, in primis negli uffici ma più in generale negli asset dei diversi settori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA