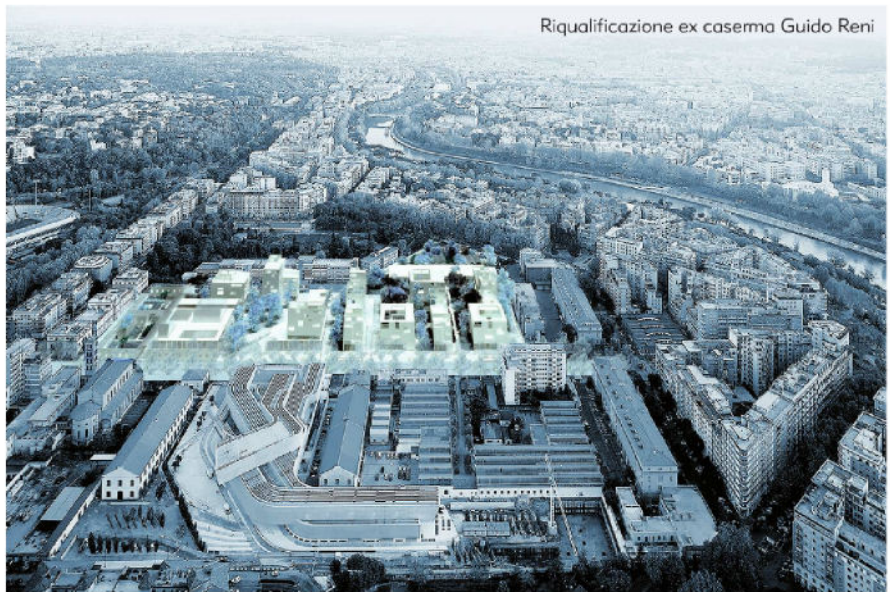


LA RIVOLUZIONE DELL'IMMOBILIARE

"L'ingresso dei Fondi immobiliari e delle Società di Gestione del Risparmio nel mercato delle costruzioni ha rappresentato molto più di un elemento innovativo, direi che si è trattato di una sorta di Big Ben a livello di sistema". Così **Marco Sangiorgio**, direttore generale CDP Investimenti Sgr



Riqualificazione ex caserma Guido Reni

La Committenza immobiliare si configura come motore del mercato della progettazione e delle costruzioni. Un mutamento rispetto alle dinamiche consolidate fino ai primi anni del 2000 che vedeva protagoniste le PA e le imprese di costruzione e le cooperative. Condividi questa analisi?

Marco Sangiorgio: La scarsità di risorse che affligge la Pubblica Amministrazione, ormai da tempi remoti, ha determinata una scelta allocativa sicuramente lontana dall'immobiliare e più orientata alle infrastrutture e a necessità sociali e di immediata fruizione. Per quanto riguarda le imprese di costruzioni, con l'infausto avvento della crisi economica globale, a partire dal 2007 si è registrato un netto cambiamento del paradigma di mercato, che le aveva viste protagonista per più di mezzo secolo nel ruolo multiplo di sviluppatori, committenti e costruttori. Oggi non sono più soggetti in primo piano e al centro del processo, oltre ad essersi numericamente molto ridotte rispetto a 10 anni fa. Vorrei a questo proposito cogliere l'occasione per ricordare la figura dell'Ing. De Albertis, già presidente dell'ANCE, che ha lasciato un grande vuoto umano e professionale nel mondo dell'edilizia e delle costruzioni. Tornando alla crisi, la perdita di potere d'acquisto delle famiglie e il ridotto intervento delle banche a cui si è assistito negli scorsi anni con la riduzione dei mutui erogati agli acquirenti di immobili, hanno determinato un mutamento progressivo delle dinamiche del mercato immobiliare. Nel nuovo quadro che si è delineato, le banche con i loro patrimoni in NPLs da gestire e rendere appetibili per la vendita, le assicurazioni con ingenti patrimoni immobiliari, le società di Real Estate, le SGR immobiliari sono tutti attori centrali e motori economici per il comparto immobiliare, comparto in cui comincia a muoversi anche CDP, specie attraverso la nostra realtà CDP Investimenti SGR.

Si tratta di un'innovazione di processo?

Marco Sangiorgio: L'ingresso dei Fondi immobiliari e delle Società di Gestione del Risparmio nel mercato delle costruzioni ha rappresentato molto più di un elemento innovativo, direi che si è trattato di una sorta di Big Ben a livello di sistema. Ha ingenerato un profondo cambiamento dei ruoli, un abbandono delle logiche storicamente insediate a favore della comparsa di un sistema maggiormente professionale e trasparente, che attrae e mette a sistema competenze aree professionali diverse (architettura, urbanistica, economia e finanza, giurisprudenza) e che concorrono a una visione complessiva migliorativa rispetto a quella degli operatori tradizionali abituati a ragionare su un unico orientamento. A monte della pianificazione e delle proposte, una verifica del mercato che si allarga agli ambiti sociologici (cfr. *lo smart housing* nel seguito dell'intervista, ndr) in qualche misura, garantisce una programmazione più mirata degli investimenti. Non ultimo le logiche d'azione della Committenza Immobiliare (Fondi e SGR, appunto, che sono soggetti vigilati) impongono una trasparenza nella transazione immobiliare, che non si era mai vista nell'ambito delle costruzioni, nel periodo dei grandi contratti e delle contrattazioni che hanno caratterizzato il mercato degli anni Ottanta. E la trasparenza è uno degli elementi che

LE LOGICHE D'AZIONE DELLA COMMITTENZA IMMOBILIARE (FONDI E SGR CHE SONO SOGGETTI VIGILATI) IMPONGONO UNA TRASPARENZA NELLA TRANSAZIONE IMMOBILIARE CHE NON SI ERA MAI VISTA NELL'AMBITO DELLE COSTRUZIONI

aiuta ad avvicinare l'investitore straniero al mercato italiano.

Quali sono i progetti di CDP Investimenti Sgr per il prossimo futuro? Innovazione dei luoghi di lavoro per le PA e turismo? Cosa intendete quando parlate di Smart Housing?

Marco Sangiorgio: Vorrei sottolineare che il Gruppo Cdp è interpretato come un soggetto privato, di mercato, in grado di esprimere una maggior sensibilità e preparazione nei confronti di contesti e situazioni particolari. La nostra strategia, soprattutto in relazione ai *distressed asset* che richiedono fantasia e visione futura, è quella di focalizzare a monte l'obiettivo di rivalutazione che consente di risolvere l'investimento, attraverso un'attenta analisi e interpretazione del mercato, prefigurando un mix di funzioni diverse che ancora non esistono, ma verso le quali si sia creata, anche con modalità sottese, una buona aspettativa. Per fare un esempio concreto il nostro progetto di *smart housing* ha preso forza da un'indagine che abbiamo richiesto al Cresme sulle abitudini "domestiche" degli italiani, sulle mutazioni dello stile comportamentale che ha condotto a tracciare, a partire da "percentuali demografiche" quali ad esempio la mobilità sul territorio e l'accesso al libero mercato delle compravendite, un comportamento immobiliare. Si tratta di una visione più ampia rispetto ad altri investitori, strettamente legati alle logiche finanziarie, e che prende atto della percezione empirica (non documentata scientificamente o statisticamente) di un orientamento alla locazione e di una progressiva caduta del "mantra" della casa di proprietà immobiliare in Italia. Queste riflessioni, insieme alla nostra esperienza in tema di Social Housing, che ha visto, negli anni appena trascorsi, risorse pubbliche e private concentrate in un'offerta destinata alla cosiddetta fascia grigia (troppo "ricca" per l'ERP e troppo "povera" per il libero mercato) orientata alla locazione, ha dato vita al progetto "FIA2 - Smart Housing, Smart Working, Education & Innovation" il cui obiettivo è quello di proporre soluzioni di tipologie diverse per fasce di reddito diverse, in spazi abitativi condivisibili, in linea con un modello europeo già diffuso e di grande successo sociale. Cdp Investimenti si propone inoltre, come altre direzioni di sviluppo, quello degli investimenti nel turistico/alberghiero, asse portante dell'economia del Paese e

quello relativo al terziario per la PA. Il tema del terziario per le PA mira a creare spazi aggiornati, informati alle logiche contemporanee del lavoro, attraverso un trasferimento da immobili non adeguati a edifici ad alta qualità. In capo a tutto l'ineludibile considerazione che non ha senso economico investire, se non si prefigura fascia di redditività e di ritorno.

La parola chiave di quasi tutti i vostri progetti è riqualificazione ...

Marco Sangiorgio: Noi pensiamo che non ci sia più spazio per costruire sui prati verdi e che la riqualificazione e la rigenerazione urbana sia l'unica via percorribile in termini immobiliari, urbanistici e di territorio.

Il concorso a inviti è lo strumento ideale per selezionare progetti di alto profilo. A selezione avvenuta come si sviluppano le relazioni tra la committenza e lo sviluppatore, il progettista e l'impresa di costruzione? (quando i ruoli siano così definiti e separati o diversamente allocati)

Marco Sangiorgio: Il concorso di idee è uno strumento ideale per trovare una nuova e migliorata vocazione a luoghi importanti. Inoltre è anch'esso un elemento di trasparenza. Fiore all'occhiello della nostra esperienza è l'ex caserma Guido Reni, un insieme di strutture, nate nel 1906, come "stabilimento militare di materiali elettronici e di precisione" e ormai inutilizzate da anni. Nel 2014 abbiamo pubblicato d'intesa con il Comune di Roma un bando per la realizzazione al loro interno della Città della Scienza e il concorso è stato vinto dallo Studio 015 Viganò di Milano. In relazione alle dinamiche operative con la progettazione, per estrema sintesi e semplificazione, l'asset manager di Cdp Investimenti Sgr incarica un project manager (tipica procedura mutuata dal modello anglosassone) che coadiuva il progettista al quale è affidata la progettazione architettonica, ma anche la DDLL e la Sicurezza. A progetto pronto e validato parte la gara d'appalto per l'impresa. Preferiamo non "spacchettare" le funzioni, ma ragionare con i nostri referenti progettuali in una logica di assunzione di responsabilità. Cdp Investimenti Sgr ha indetto ad oggi quattro concorsi internazionali di architettura per la progettazione dell'ex caserma Guido Reni di Roma, delle ex caserme Montelungo Colleoni di Bergamo, per l'ex ospedale militare San Gallo di Firenze e per l'ex caserma Sani di Bologna



CDP INVESTIMENTI SGR

CDP Investimenti Sgr è una realtà relativamente recente, una società di gestione del risparmio costituita nel 2009 per il 70% da Cassa depositi e prestiti Spa, da ACRI - Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio Spa e da ABI - Associazione Bancaria Italiana per il 15% ciascuna. Cdp Investimenti Sgr gestisce il "Fondo Investimenti per l'Abitare" (FIA), riservato a investitori qualificati operante nel settore del social housing con la finalità di incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli enti locali.

NUOVI SCENARI
 COMMITTEENZA