

Fondi sempre più interessati alle Rsa

Fondi immobiliari sempre più interessati all'investimento nelle residenze per anziani (Rsa) in Italia. La svolta c'è stata nel biennio 2012-2013 con due decreti: il 351/2012 che ha introdotto il limite di 180 giorni per i pagamenti delle Asl e il decreto 35/2013 che ha sbloccato 14 miliardi di euro per le spese sanitarie.

Due provvedimenti chiave

«Con questi provvedimenti la situazione è nettamente migliorata, passando da una media di 352 giorni per un pagamento nel 2006 a 176 giorni nel 2015, anche se ancora con forti differenze da regione a regione»: Alessandro Sparaco è uno dei fondatori di ThreeStones Capital, società di gestione di fondi immobiliari, con sede in Lussemburgo e 600 milioni di euro in gestione, e che ha investito soprattutto nelle Rsa tedesche: al gruppo del Granducato fanno capo 4mila posti letto nelle strutture di «long term care» della Germania affittate a 16 differenti operatori. «Abbiamo quattro fondi, e tre di questi investono in Rsa – sottolinea Sparaco –. Di recente abbiamo deciso di investire anche in Italia: in febbraio è stata acquisita la residenza Santa Marta, ubicata in Milano, con 120 posti letto». Il fondo Eurocare ha comprato la Rsa milanese dal fondo Socrate gestito da Fabrica Sgr. Un altro prodotto lanciato l'anno scorso e specializzato in strutture per anziani è il «Personae». «Gli investimenti del fondo immobiliare Personae – si legge nel comunicato di lancio – saranno effettuati prevalentemente in Italia (dal 50,1% al 100% del valore degli investimenti totali) ed eventualmente, ma in forma minoritaria (da zero al 49,9%), all'estero». Personae è gestito da Serenissima Sgr e promosso dal gruppo francese Orpea e ha un obiettivo minimo di patrimonio di 90 milioni. «Il gruppo Orpea è un colosso del settore con 80mila posti letto in tutta Europa e una capitalizzazione sul listino di 5,8 miliardi di euro – spiega Franco Torra, responsabile asset management di Serenissima Sgr –. I francesi hanno garantito i primi 40 milioni di raccolta. Stiamo ora presentando il progetto Personae agli investitori istituzionali italiani e contiamo di superare ampiamente l'obiettivo minimo di 90 milioni». Torra evidenzia inoltre di aver ricevute richieste anche da family office e da clienti di private bank. Il fondo avrà una durata di 25 anni.

Investitori e rendimenti

Come il fondo Personae, i prodotti di ThreeStones Capital sono indirizzati agli investitori istituzionali e quindi a compagnie, enti di previdenza e fondazioni. «I grandi investitori sono quelli che maggiormente puntano sui fondi immobiliari specializzati in Rsa – ricorda Antonio Campagnoli, fondatore della società di consulenza immobiliare «Il Punto» –. Altri settori molto gettonati al momento sono poi le residenze per gli studenti. Rsa e alloggi universitari sono aree in cui le strutture organizzative esistenti in Italia sono insufficienti».

Le problematiche demografiche (vedi anche pagina 4 e 5) e quindi l'invecchiamento della popolazione, soprattutto in Italia e Germania, rendono quindi molto attraenti gli investimenti in residenze per anziani. Poi ci sono i rendimenti: «Siamo intorno al 7% lordo –ricorda Sparaco – che vuol dire un 5-5,5% al netto di tasse». I rischi per questi investimenti, viene fatto notare, sono legati alla una cattiva gestione delle Rsa. «La gran parte di tali strutture – fa notare Campagnoli – sono accreditate con il sistema sanitario nazionale» e visto che lo Stato è diventato un buon pagatore, l'interesse dei fondi è aumentato. «Ma è necessario che la residenza sanitaria sia gestita nel modo migliore – aggiunge Sparaco –. In caso contrario vi sarebbe una ricaduta sulla reputazione con danni enormi».

Soluzioni alternative

Da ricordare poi, come viene spiegato in altre pagine dell'inchiesta, che i fondi immobiliari si stanno attrezzando per consentire agli anziani di «smobilizzare» i propri risparmi nel mattone. «Molto spesso gli anziani non hanno denaro per pagare la Rsa – evidenzia Campagnoli –. Alcuni fondi stanno studiando soluzioni alternative». Come per esempio il conferimento dell'immobile al fondo in cambio della copertura della retta.

v.dangerio@ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Vitaliano D'Angerio