

ItaliaOggi

Numero **086**, pag. **45** del **11/4/2007**

Autore: **di Roberta Bertolini**

## **Inarcassa record con la trasformazione dell'ex Astaldi**

Una plusvalenza da Oscar. Con una rivalutazione superiore al 200%, la ristrutturazione dell'ex-sede dell'Astaldi a Roma, per Inarcassa si sta rivelando uno degli investimenti immobiliari più brillanti dell'ultimo decennio.

Per il complesso da 6.350 mq, acquistato nel 2001 dalla cassa di previdenza di ingegneri e architetti per 31,7 milioni (circa 6 mila euro al metro quadro), il consiglio dell'istituto, con in testa la presidente, Paola Muratorio, nel 2005, ha già rifiutato un'offerta d'acquisto da 65 milioni di euro.

Ora le agenzie immobiliari capitoline parlano di valori intorno a 14-15 mila euro al mq. 'E non si tratta di una supervalutazione', puntualizza un intermediario specializzato nella zona di Roma dove si trova il cantiere dato da Inarcassa in appalto a un'api con Cogel spa come prima mandataria.

In effetti la location, tra via Pinciana e via Po, fa dell'operazione di sviluppo, promossa dall'istituto presieduto da Paola Muratorio, uno degli interventi di maggiore rilievo attualmente in corso al centro di Roma.

Ad aumentare la rilevanza, anche urbanistica, della ristrutturazione contribuiscono i 100 nuovi posti auto (in aggiunta ai 77 preesistenti) che Inarcassa sta realizzando nel sottosuolo dell'immobile e che rappresenteranno un plus nel momento dell'immissione dell'ex-sede Astaldi sul mercato per l'affitto come uffici di alto standing (la commercializzazione dovrebbe partire tra un anno).

Con lavori di ristrutturazione superiori a otto milioni e attese di rendimento lordo da locazione al 7%, l'operazione Astaldi non è priva comunque di una certa rischiosità. Come del resto avviene con qualunque robusto progetto di sviluppo immobiliare.

Per bilanciare la consistente esposizione su questo versante, Muratorio e gli altri componenti del consiglio di Inarcassa stanno portando avanti una strategia parallela mirata su immobili d'interesse storico. Gratificati da un' Ici ultra-agevolata (ma il ministro delle finanze, Vincenzo Visco, ci ha messo gli occhi sopra) e da comunque buona detraibilità dei lavori di restauro, palazzi e ville d'epoca sono sempre più appetiti tra gli investitori immobiliari.

E l'Inarcassa è su questa linea d'onda.

'Per la natura dell'istituto, siamo un investitore con prospettive lunghe', ha sottolineato Muratorio, 'e quindi gli immobili d'interesse storico ben si attagliano al nostro portafoglio'.

Dei circa 90 milioni attualmente impegnati in aste per l'acquisto di immobili pubblici, circa la metà riguardano edifici d'interesse storico. (riproduzione riservata)