

L'edilizia riparte dal sociale

Allo studio i progetti per il fondo nazionale

Cristiano Dell'Oste

Di certo c'è che assessori comunali e costruttori ne stanno parlando. I colloqui si fanno più frequenti e spesso al tavolo si siedono anche architetti e avvocati. In almeno una decina di casi, poi, sono già state coinvolte le fondazioni bancarie e si è arrivati ai progetti preliminari: cosa costruire, dove, come, con quali risorse.

La difficoltà del settore - oggi ci sono 250 mila alloggi finiti e invenduti, secondo Scenari Immobiliari - spinge gli imprenditori ad allearsi con gli enti locali e il non profit, immaginando nuovi cantieri in cui le abitazioni in regime di mercato affiancano il *social housing*: case da affittare o vendere a costi calmierati ad anziani, giovani coppie, immigrati e famiglie numerose a basso reddito. «Le risorse sono poche sia sul fronte pubblico che su quello privato, ed è inevitabile che si mettano insieme. Dal 2000 abbiamo visto un mercato di nuove costruzioni in stile anni 50 e 60; oggi, invece, è il momento dei progetti integrati, spesso legati alla riqualificazione di aree dismesse», spiega Lorenzo Bellini, direttore del Cresme.

ALLEANZA NECESSARIA

La carenza di liquidità e la domanda in flessione favoriscono le partnership tra costruttori, enti locali e fondazioni bancarie

Quest'anno partiranno le prime operazioni: una a Parma e due a Milano. Poi si vedrà: l'interesse è alto in Lombardia, dove fin dal 2006 la fondazione Cariplo ha avviato il fondo Abitare sociale 1, che ora sta realizzando 90 alloggi in classe A a Crema. Ma l'attenzione è forte anche in Veneto (fondo Veneto casa), in Emilia Romagna (fondo Parma social house) e in Piemonte, dove all'inizio di febbraio è stato lanciato il fondo Abitare sostenibile in Piemonte, promosso dalla Regione e da nove fondazioni bancarie. La selezione della Sgr è prevista per metà marzo, e ad aprile il regolamento sarà inviato alla Banca d'Italia; nel frattempo, si stanno studiando gli interventi nei comuni del Torinese e in diversi centri oltre i 10 mila abitanti.

Altre risorse fresche arriveranno poi dai fondi nazionali - da uno a tre - che parteciperanno ai progetti avviati dai fondi locali fornendo fino al 40% dell'*equity*. L'obiettivo è innescare un effetto moltiplicatore, anche se le incognite sono legate ai tempi e alla sostenibilità dei progetti, perché i fondi sul territorio dovranno conseguire un rendimento minimo (2% più l'inflazio-

ne) con cui remunerare gli apporti del fondo nazionale.

Sui tempi detta l'agenda Marcello Arredi, a capo della direzione politiche abitative del ministero delle Infrastrutture: «Entro l'inizio di marzo sarà pronto il bando di gara: le Sgr vincitrici, da una a tre, si divideranno 140 dei 150 milioni stanziati, mentre altri 10 saranno destinati ad altre iniziative. A settembre si potrebbero avere i nomi dei vincitori».

Intanto, però, si sta muovendo anche la Cassa depositi e prestiti (Cdp), che un anno fa ha costituito insieme ad Acri e Abi una società - la Cdp investimenti Sgr - per gestire il fondo nazionale di housing sociale, che partirà con una dotazione di un miliardo. Dotazione che suscita grande interesse a livello locale, come testimonia Luigi Morello, responsabile politiche sociali della Compagnia di San Paolo, capofila del nuovo fondo piemontese: «Nel portare avanti l'iniziativa, le fondazioni stanno ponendo una particolare attenzione alle linee indicate dalla Cdp per il co-investimento da parte del fondo nazionale».

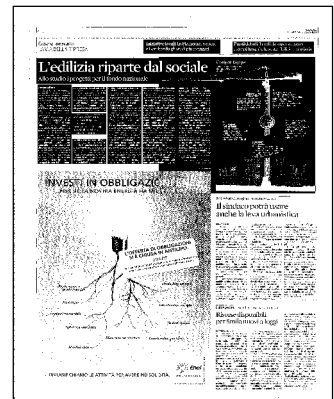
Oltre ai tempi lunghi delle procedure, l'altro punto critico

è la sostenibilità economica. Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, predica prudenza: «Le esperienze degli ultimi anni hanno prodotto soltanto qualche decina di appartamenti, come a Verona, Crema, Alessandria. Non dimentichiamolo. E anche se ora il 40% dell'*equity* arriverà dal fondo nazionale, resterà da reperire il 60 per cento». La stessa prudenza arriva da Marco Nicolai, direttore generale di Finlombarda: «Il fondo nazionale pretende una remunerazione del capitale pari agli standard di mercato, mentre si chiede al territorio di sussidiare le operazioni. Così non può funzionare, ma ho fiducia che a livello centrale verranno ideati strumenti finanziari alternativi».

Claudio De Albertis, presidente di Assimpredil Ance, ha già fatto qualche calcolo: «Per tenere in piedi queste operazioni si deve ipotizzare una locazione con patto di futura vendita agli inquilini, e l'incidenza delle aree deve essere contenuta: 180 euro al metro quadrato a Milano, per intenderci. È chiaro che serve la cooperazione con gli enti locali».

cristiano.delloste@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Cinque tappe

Dalla crisi del residenziale al rilancio dell'housing sociale

Iniziative locali. In Piemonte, Veneto e Lombardia gli studi più avanzati
Punti deboli. I nodi da superare sono i tempi lunghi e la sostenibilità finanziaria

5

L'intervento del fondo nazionale

A settembre dovrebbero essere scelte le Sgr (da una a tre) che gestiranno il fondo nazionale, che parteciperà fino al 40% al capitale dei fondi locali

1

La crisi nei cantieri

Nel 2009 gli investimenti in costruzioni, secondo le stime dell'Ance, sono diminuiti di circa il 10 per cento. La nuova edilizia residenziale, in particolare, ha perso il 19%

2

4

Le fondazioni e gli enti locali

Nel sistema integrato dei fondi è decisivo il ruolo di fondazioni, regioni e comuni, che possono sottoscrivere insieme alle imprese i fondi locali

3

Il fabbisogno abitativo

Le domande per l'assegnazione di case popolari pendenti davanti a Comuni ed ex Iacp sono circa 650mila secondo le rilevazioni del Sunia, sindacato degli inquilini

Le iniziative dei costruttori

Il mix tra edilizia in regime di libero mercato e social housing può rendere sostenibili interventi costruttivi che diversamente non potrebbero arrivare a break even

