

HOUSING SOCIALE

Messa a punto finale della Bozza di Dpcm - Alle Regioni tra 150 e 170 milioni per l'emergenza

Il piano casa verso il traguardo In arrivo il decreto attuativo

PAGINA A CURA DI MASSIMO FRONTERA

Piano casa in dirittura d'arrivo. Dopo mesi di impasse istituzionale l'attuazione del programma abitativo promosso dal Governo è ormai alla vigilia del suo primo passo. L'incontro della scorsa settimana fra Governo e Regioni è servito sia alla stesura pressoché definitiva della bozza di Dpcm, sia a fare il punto sull'importante capitolo di risorse statali destinate ai programmi abitativi per fronteggiare l'emergenza. A questo punto i previsti passaggi in conferenza unificata e poi al Cipe potrebbero seguire a tappe forzate. A rendere possibile questo sprint non è però stato un accordo raggiunto dopo una mediazione. Il prezzo di questa accelerazione è stato però quello di una sorta di "strappo istituzionale". Intanto il piano casa ha già maturato oltre tre mesi di ritardo, visto che il termine per il decreto attuativo è scaduto il 20 ottobre scorso.

FINE DEL BRACCIO DI FERRO SULLE RISORSE

La soluzione del braccio di ferro che da tempo vedeva fronteggiarsi Governo e Regioni è stato risolto in stile "gordiano", cioè tagliando il nodo che non si riusciva a sciogliere. La richiesta di conservare tutti i 550 milioni del programma per l'emergenza abitativa - scaturito dall'emergenza sfratti e concordato nel 2007 con lo scorso esecutivo - è sempre stata considerata

Si salva una parte del programma 2007 contro gli sfratti

irrinunciabile dalle Regioni. Da qui il muro contro muro.

Come è noto, la posta finanziaria è stata invece dirottata nel fondo unico del piano casa, suscitando l'immediata contrarietà delle Regioni e innescando immediatamente un problema che si è dimostrato irrisolvibile. Al punto che è stato rimosso nel modo più radicale, rinunciando all'intesa con le Regioni (e con gli enti locali) da sancire in conferenza unificata, prima del passaggio al Cipe. Il passaggio in conferenza unificata resta, ma l'eventuale parere negativo delle Regioni non inciderà sull'attuazione del programma. Tecnicamente, l'obiettivo di "disarmare" le Regioni è stato ottenuto sostituendo il termine «sentita» (la conferenza unificata) all'iniziale «d'intesa con» (Dl 112/2008, articolo 11, comma 1). L'intervento è stato portato a effetto con un emendamento al decreto cosiddetto anticrisi che la scorsa settimana ha definitivamente licenziato dopo un duplice ricorso al voto di fiducia (si veda «Edilizia Territorio» n. 3/2008).

SCIOLTO IL NODO DELLE RISORSE

Contestualmente - sempre attraverso il citato emendamento - è stato messo un punto fermo sulle risorse, e in particolare su quelle rivendicate dalle Regioni (e dai Comuni) per l'attuazione del programma di emergenza. Vengono concessi 100 milioni «a valere» sugli iniziali 550 milioni. Una cifra che certamente aumenterà, per attestarsi su una cifra finale intorno a 150-170 milioni. Le somme vengono riconosciute per gli interventi per i quali i fondi siano già stati impegnati in modo irreversibile. Il confronto di questi mesi non è però stato inutile. La bozza di Dpcm attuativo è stato più volte modificato e integrato, accogliendo via via molte delle istanze avanzate da Regioni e Comuni, in nome delle proprie competenze e attribuzioni in tema di governo del territorio ed edilizia residenziale pubblica.

IN SCENA I PRIVATI, CHE FANNO I CONTI CON LA CRISI

La principale novità del piano casa è la grande apertura nei confronti degli operatori privati: sia quelli che operano a scopo di lucro sia quelli cosiddetti etici, che agiscono con finalità sociali. C'è poi il grande ricorso alla finanza e, soprattutto, l'entrata in scena della Cassa Depositi e Prestiti, il braccio operativo del Tesoro che è stata appositamente potenziata a incaricata di dare un contributo fondamentale all'attuazione del piano casa. Il meccanismo del sistema dei fondi immobiliari, imperniato sulla Cassa Depositi e Prestiti mira a stimolare e sostenere l'ingresso dei nuovi operatori etici. Le Fondazioni sono l'esempio più lampante di un operatore che si muove in regime privatistico ma senza finalità di lucro. Intanto, però, sia le fondazioni bancarie, sia i promotori privati devono fare i conti con la crisi economica. Ed è proprio questa che potrebbe rappresentare la maggiore difficoltà del piano abitativo. ■

PRIVATI E TERZO SETTORE NUOVI PROTAGONISTI DELL'EDILIZIA PUBBLICA

INTERVENTI AD AMPIO SPETTRO

Previste varie linee attuative per realizzare gli alloggi: il sistema dei fondi immobiliari; l'incremento del patrimonio ex IACP utilizzando i proventi della dismissione del patrimonio; project financing; programmi integrati e programmi emergenziali già definiti (sono quelli concordati fra Regioni, enti locali e Governo nel 2007)

RISORSE PUBBLICHE E PRIVATE

Il piano si finanzia con risorse provenienti da vari canali: il fondo unico appositamente istituito (per un ammontare di circa 7-800 milioni); la raccolta dei fondi immobiliari (con risorse della Cassa Depositi e Prestiti e di investitori e fondi privati); gli autofinanziamenti dei privati (attraverso il project financing); il fondo infrastrutture e i fondi Fas di ciascuna regionali (quest'ultima novità si deve al Dl anticrisi)

L'INGRESSO DELLA FINANZA IMMOBILIARE

Il cosiddetto sistema dei fondi immobiliari rappresenta la scelta più innovativa del piano casa. Sarà imperniato su un maxifondo immobiliare promosso dalla Cassa Depositi e Prestiti, cui sono state attribuite inediti poteri e funzioni. Il fondo parteciperà a fondi immobiliari promossi a livello locale

NUOVI ATTORI SULLA SCENA DELL'EDILIZIA PUBBLICA

Il piano casa apre le porte al contributo (finanziario e imprenditoriale) dei privati. Nuovi spazi si aprono anche al cosiddetto terzo settore, cioè agli operatori di natura privata ma che non hanno scopo di lucro. Le Fondazioni di origine bancaria sono i primi operatori di questo tipo a orientarsi in questa direzione

SELEZIONE DELLE PROPOSTE DA FINANZIARE

Il piano casa impone una procedura di selezione per tutte le iniziative che chiedono un contributo statale, che varia dal 30% al 100% del costo delle abitazioni nella griglia di valutazione entrano anche i seguenti parametri: entità del contributo pubblico richiesto, numero degli alloggi, qualità dell'efficienza energetica e della "fattibilità urbana" delle proposte

ATTUAZIONE GIÀ IN RITARDO DI TRE MESI

L'avvio del piano è demandata al decreto del Presidente del Consiglio dopo un passaggio al Cipe e "sentita" la conferenza unificata Stato-Regioni. Il termine del 20 ottobre previsto dalla legge (60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del Dl 112/2008) è stato già ampiamente superato

Fondazione Hs (Cariplo) vince la gara comunale per le tre aree dove realizzare circa 500 alloggi a basso canone e 200 posti letto per studenti

Fondo etico, il primo test nel Comune di Milano



■ Carlo Cerami
Consigliere Fondazione Cariplo

A Milano il piano casa è già iniziato: e c'è molta curiosità per vedere come andrà la prima importante iniziativa su ampia scala promossa e governata da un operatore etico.

Tutti gli occhi sono puntati sulla **Fondazione Housing Sociale (Fhs)** che ha l'onore e l'onere di dimostrare la fattibilità di una scelta fortemente voluta da **Giuseppe Guzzetti**, presidente della **Fondazione Cariplo** (di cui Fhs è emanazione), quella di impegnarsi nell'edilizia pubblica. Una responsabilità ancora più gravosa se si considera che Guzzetti, come presidente dell'**Acri**, ha fortemente incoraggiato le fondazioni bancarie a incamminarsi sulla strada dell'housing.

E quello di Milano è il primo vero grosso progetto allo start. In altre parole è il primo autentico banco di prova. È pur vero che la Fondazione della Cariplo ha già avviato una analoga iniziativa a

Crema, ma è anche vero che i numeri sono molto diversi: una sola area per 90 alloggi contro le tre aree per circa 500 alloggi (e 200 posti letto temporanei) di Milano. Peraltro nel capoluogo meneghino la sfida è iniziata adesso. Il Comune da pochi giorni ha comunicato ufficialmente alla

Fondazione che si è aggiudicata le tre aree messe in gara dal Comune per realizzare alloggi a basso costo. E sulla riuscita dell'iniziativa il Comune ci tiene almeno quanto la Cariplo. «L'housing sociale - dice l'assessore comunale allo Sviluppo del territorio, **Carlo Masseroli** - è strategico per Milano perché la città perde giovani; stiamo dando una risposta "alta" mettendo a disposizione aree pubbliche». «La sfida - dice **Carlo Cerami**, consigliere della Fondazione Cariplo che se-

gue il tema dell'housing - nasce dall'esigenza di spingere sul versante dell'innovazione tecnica, architettonica, energetica e socio-culturale. È necessario aprire una stagione in cui nuovi soggetti possano proporsi, evitando di cadere nel vizio della continuità ma stimolando il mercato a evolversi». La sfida vede in prima fila lo staff tecnico e manageriale di **Fondazione housing sociale**, diretta da **Sergio Urbani** ma anche il fondo immobiliare **Abitare Sociale 1**, promosso dalla fondazione e gestito da **Polaris Sgr**. Il Fondo immobiliare etico è nato da un'iniziativa della **Fondazione Cariplo** e della Regione Lombardia, che ha trovato un buon gruppo di investitori qualificati, fra cui spicca proprio la **Cassa Depositi e Prestiti** (con 20 milioni di euro). Gli altri investitori sono **Banca Intesa San Paolo**, la **Banca Popolare di Milano**, **Generali Assicurazioni**, **Cassa Italiana dei Geometri**, **Telecom Italia** e **Pirelli Real Estate**. Il fondo ha raccolto 85 milioni e punta a realizzare circa 700 alloggi da dedicare

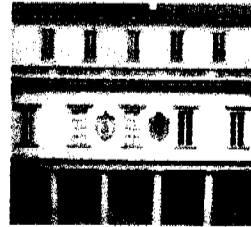
interamente alla locazione

calmierata a canone sociale, moderato e convenzionato.

Le tre aree comunali messe in gara dal Comune consentiranno di realizzare circa 500 alloggi sociali oltre a una residenza temporanea da 200 posti letto e a varie strutture e servizi locali urbani che arricchiranno la dotazione di servizi socio-sanitari e assistenziali dei tre ambiti di intervento.

«Il fondo - fa sapere Fhs - ha completato la ricerca di aree per i propri investimenti e si dedicherà ora a sviluppare i contenuti delle iniziative sperimentando nuove modalità per la realizzazione di progetti di edilizia sociale, sostenibili dal punto di vista finanziario, ambientale e del mix sociale all'interno delle nuove comunità insediate». ■

www.fhs.it



■ La sede Cariplo (Milano)