

SOCIAL HOUSING Il piano casa

Investiranno Unicredit, Banca Intesa, Generali, Allianz e dieci Casse nazionali di previdenza

Il fondo Cdp sale a 2,6 miliardi

Nelle categorie degli inquilini anche i giovani professionisti a basso reddito

PAGINA A CURA DI MASSIMO FRONTERA

I soldi per alimentare il maxifondo sull'housing sociale arriveranno dai big del credito e delle assicurazioni, oltre che da una decina di Casse di previdenza dei professionisti.

A beneficiarne sarà il nascente fondo immobiliare in cantiere da parte della Sgr della Cassa depositi e prestiti (Cdp Investimenti), nata per sostenere finanziariamente le iniziative dei fondi locali.

Queste risorse messe in campo dai privati potrebbero raggiungere il miliardo e mezzo di euro, che si aggiungono al miliardo (massimo) che Cassa depositi si è impegnata a mettere a disposizione e ai 140 milioni che metterà il ministero delle Infrastrutture.

Lo schema prevede che Generali possa investire 250 milioni, e che più o meno la stessa cifra possa essere messa sul piatto dall'altro big delle assicurazioni: Allianz. Della partita anche i giganti del credito - Unicredit e Banca Intesa - con una quota intorno a 250 milioni ciascuno.

Saranno della partita anche una decina di Casse di previdenza che, con 50 milioni ciascuna, metterebbero insieme un gruzzolo di altri 500 milioni. Il contributo delle Casse di previdenza non sarebbe solo un investimento a lungo termine. L'intesa è che tra le categorie che beneficerebbero delle case a canone moderato verranno inclusi anche i giovani professionisti, come per esempio geometri, medici, avvocati, ingegneri.

L'accordo è per ora solo verbale, ma potrebbe essere formalizzato quando il fondo dei fondi di Cdp dovesse cominciare a concretizzarsi. Il primo segnale verde verrà dalla prossima approvazione del regolamento del fon-

do di Cdp da parte della Banca d'Italia. Il documento è approdato a via Nazionale a fine dell'ottobre scorso e una stima puramente aritmetica - e non vincolante - dei tempi (120 giorni per l'esame) farebbe pensare che entro marzo possa arrivare l'ok.

Prima dovrebbe invece arrivare il bando di gara, lanciato dal ministero delle Infrastrutture. Da Porta Pia confermano l'intenzione di pubblicare l'avviso entro questo mese di febbraio. Il bando darà 60 giorni di tempo per fare la propria offerta. Il criterio di aggiudicazione terrà conto sia di elementi tecnico-qualitativi (che attengono agli investimenti e agli organi di rappresentanza), sia di elementi economici (per esempio il costo delle commissioni).

Con tutta probabilità il testo spiegherà che l'aggiudicazione potrà diventare efficace solo dal momento in cui verrà approvato il regolamento del fondo.

In altre parole, la Sgr concorrente verrà valutata sulla base della sua offerta di fondo immobiliare, ma la sua eventuale aggiudicazione non potrà essere perfezionata fino a che la Banca d'Italia non darà l'ok al regolamento.

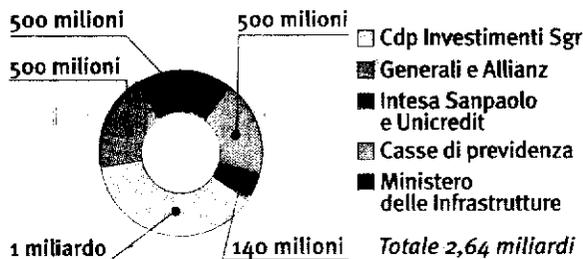
Il ministero delle Infrastrutture ha pensato anche all'eventualità che oltre a Cdp Investimenti possa spuntare un secondo concorrente. E che quest'ultimo possa venire valutato positivamente dalla commissione di gara, al pari di Cdp. In questo caso i 140 milioni delle Infrastrutture verrebbero divisi tra i due vincitori.

È proprio in previsione di questa possibilità che le recenti linee guida sul fondo, redatte a Porta Pia, prevedono un ammontare minimo di 70 milioni di quote sottoscritte per sedere nel Comitato consultivo del fondo. ■

Il bando delle Infrastrutture entro il mese Per l'offerta 60 giorni

MA IL CONTRIBUTO DELLE INFRASTRUTTURE PERDE 10 MILIONI

Ipotesi di composizione del fondo dei fondi gestito da Cdp, per investitori istituzionali



Il ministero delle Infrastrutture sembrerebbe aver deciso di sforbicare il "cip" destinato ad avviare il fondo dei fondi per l'housing. A Porta Pia spiegano che 10 milioni (sui 150 assegnati al sistema dei fondi) verranno utilizzati per non meglio specificati «investimenti diretti». Non è chiaro se anche questi investimenti, come gli altri, risponderanno alle stesse logiche di redditività

PER PROGRAMMI INTEGRATI E PROJECT FINANCING 378 MILIONI

L'articolazione di misure e fondi statali disponibili per linea di intervento (importi in milioni)

| LE LINEE | I FONDI | L'ATTUAZIONE | I TEMPI |
|--|---------|--|---|
| a) Sistema integrato di fondi immobiliari | 150 | Il ministero delle Infrastrutture deve bandire la gara | La pubblicazione del bando è atteso entro febbraio |
| b) Incremento del patrimonio Erp anche con risorse derivanti dalla vendita di alloggi agli occupanti | | | Pubblicazione del Dm in «Gazzetta» entro febbraio-marzo. Entro marzo alle Infrastrutture stimano di poter fare la prima convocazione con le Regioni per concordare procedure e piani, tramite accordi di programma, che andranno al Cipe. |
| c) Project financing | 377,8 | L'apposito Dm è stato firmato dalle Infrastrutture ed è alla firma dell'Economia | |
| d) Agevolazioni a cooperative edilizie | | | |
| e) Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale | | | |
| f) Interventi di Comuni e Iacp già ricompresi nel Programma straordinario del 2007 | 200 | Riparto effettuato dalle Infrastrutture in base ai progetti presentati | Tutti i fondi stanno per essere resi disponibili alle Infrastrutture |

PARTENZA LENTA PER IL NUOVO CORSO DELLA RESIDENZA SOCIALE

Le principali tappe della nascita del piano casa promosso dal governo per l'housing sociale

| 2008 | 2009 | 2010 |
|--|--|---|
| 25 giugno - Decreto legge con il Piano casa (articolo 11) | 24 febbraio - Costituita Cdp Investimenti Sgr | 7 gennaio - La Banca d'Italia autorizza Cdp Investimenti Sgr |
| 6 agosto - Legge 133/2008 (conversione del Dl con il piano casa) | 12 marzo - Bozza di Dpcm approvata in conferenza Unificata | 21 gennaio - Linee guida sul sistema dei fondi (gruppo di lavoro alle Infrastrutture) |
| | 8 maggio - Bozza di Dpcm approvata dal Cipe | Febbraio/marzo - Attesa la gara per selezionare la Sgr del fondo housing |
| | 16 luglio - Dpcm attuativo del Piano casa | Marzo - Attesa l'approvazione di Bankitalia al regolamento del fondo housing |

Per l'assistenza alla Sgr
Del Fante
cerca advisor
e chiama
gli studi legali

In questi giorni i maggiori studi legali italiani hanno ricevuto una lettera che li invita a partecipare a una selezione per aggiudicare il servizio di assistenza legale alla prima operazione di investimento da parte di Cdp Investimenti Sgr. Il mittente è proprio la società di gestione nata da una costola della Cassa depositi e prestiti.

Ovviamente i tempi non sono ancora maturi per decidere l'investimento nei fondi locali che lo chiederanno. Ma intanto la Sgr di Cdp si sta preparando, anche perché sono almeno una quindicina i dossier sul tavolo di Via Goito. E per ogni iniziativa serve una assistenza legale: un servizio per il quale Cdp

vuole coinvolgere il mercato. Ecco dunque l'idea di una gara a inviti, che si rinnoverà per ciascun progetto per il quale venga istruita la procedura di valutazione. Procedura di valutazione che potrebbe portare alla decisione della Sgr guidata da **Matteo del Fante** di investire nel fondo locale.

Più in generale, il sistema dei fondi immobiliari inaugurato dal piano casa governativo - anche se non è ancora pienamente operativo - sta già muovendo il business dei servizi di consulenza, a vari livelli.

Il motivo è fin troppo sem-

plice. Quando il capitale non può a fondo perduto ma deve ritornare indietro (anche con un minimo rendimento) il progetto deve essere analizzato a fondo e messo sotto stress. L'obiettivo è verificare l'effettiva sostenibilità finanziaria e, in ultima analisi, ridurre al minimo ogni tipo di rischio: economico, urbanistico, legale. Molto si dovrà lavorare sull'equilibrio economico e sulla selezione del mix sociale (anche per limitare il rischio di morosità). Sperando di riuscire a governare l'incognita principale: il tempo. ■

Matteo del Fante
Cdp Investimenti Sgr