Il Sole 24 Ore
Lunedì 22 Febbraio 2010 - N. 52

Casa e mercato
LA VIA DELLA RIPRESA

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

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 250mila 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 Bellicini, direttore del Cresme.

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 10mila abitanti.

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

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'inflazione) con cui remunerare gli apporti del fondo nazionale.

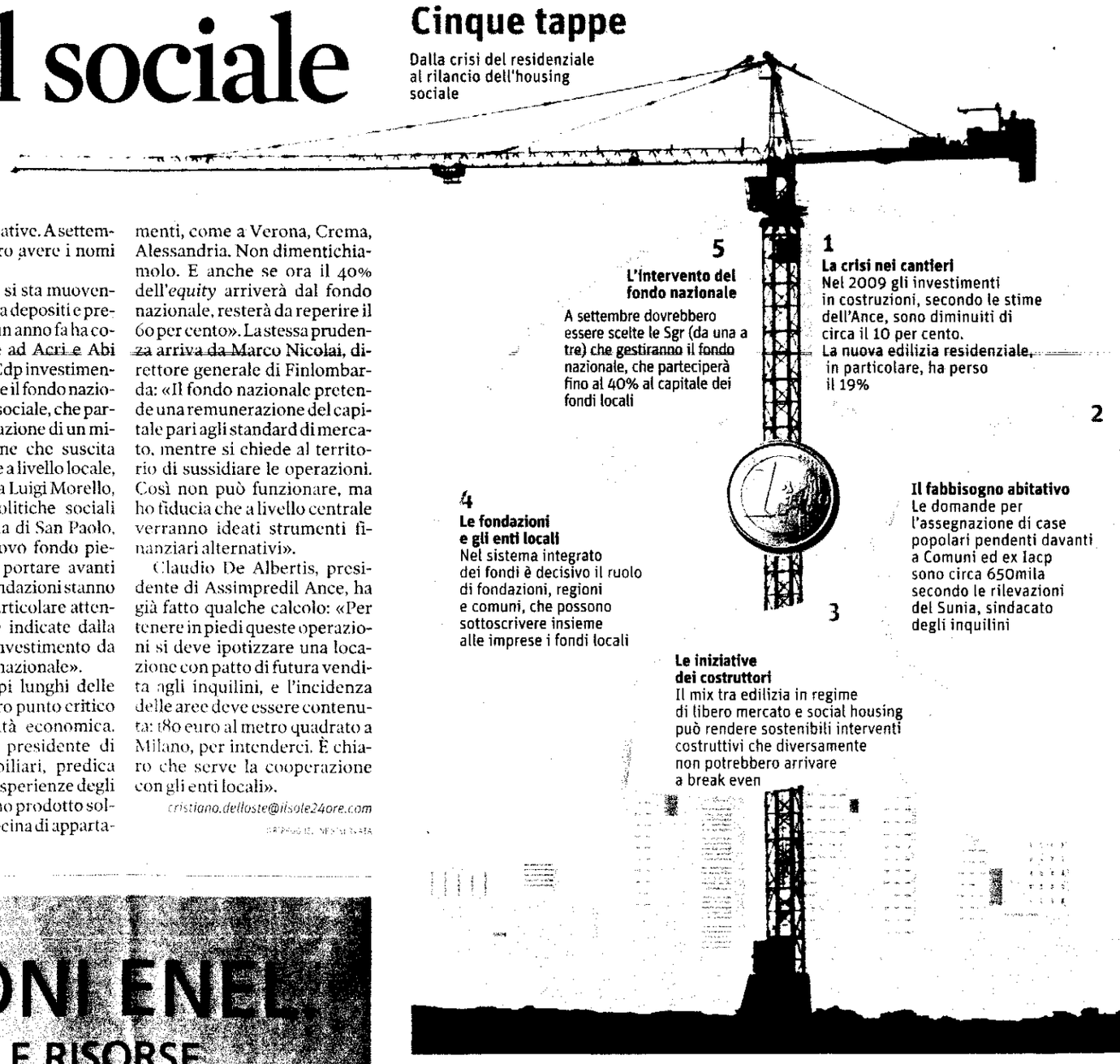
Sui tempi detta l'agenda Marcello Arredi, a capo della direzione politiche abitative del ministero delle Infrastrutture: «Entro l'inizio di marzo sarà pronto il bando di gara: le Sgr vincitrici, da una a tre, si divideranno 140 dei 150 milioni stanziati, mentre altri 10 saranno destinati ad altre iniziative. 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@ilsole24ore.com



INVESTI IN OBBLIGAZIONI ENEL.
PERCHÉ LA NOSTRA ENERGIA HA MILLE RISORSE.