

L' a.d di Cassa depositi e prestiti Investimenti sgr fa il punto sullo stato dei finanziamenti

L'housing sociale si ridimensiona

Marchettini conferma sottoscrizioni per 2 miliardi nel 2012

Pagina a cura
DI SIMONETTA SCARANE

Cassa depositi e prestiti investimenti sgr conferma di raggiungere l'obiettivo di arrivare a fine anno, primi del 2012, a 2 miliardi di risorse disponibili per cofinanziare al 40% i fondi locali destinati alle operazioni di housing sociale. Ma, al tempo, i programmi di edilizia residenziale sociale pubblica, è probabile dovranno essere ridimensionati in conseguenza delle condizioni del mercato dei tassi che rendono più difficile reperire le risorse equity necessarie per dare gambe ai progetti. È stato chiaro l'a.d. di Cdp Investimenti sgr, Stefano Marchettini, intervenendo a Torino alla preview di UrbanPromo focalizzato sul social housing. L'evento anticipa l'appuntamento con la rassegna di marketing territoriale che si terrà fra un mese a Bologna, organizzata da Urbit, braccio operativo di Inu (Istituto nazionale di urbanistica) guidato da Stefano Stanghellini. «Proseguono le sottoscrizioni al Fondo investimenti per l'abitare (Fia), gestito da Cdp Investimenti sgr», ha detto Marchettini, «oggi siamo a 1,768 miliardi di euro, e con la prospettiva a breve di altri 20 milioni della Cassa di previdenza dei commercialisti, che nelle prossime settimane firmeranno e con i 140 milioni del ministero infrastrutture si arriverà a 1,928 miliardi. E entro fine anno o primavera 2012 si centrerà l'obiettivo dei

2 miliardi». Inoltre, Marchettini ha confermato l'intenzione di Fia, che sarà attivo fino al 2015, di investire i 2 miliardi nei fondi immobiliari locali (il fondo dei fondi può investire negli altri fondi fino al 40% e il resto va reperito altrove), ma, ha sottolineato, «la situazione finanziaria complicata del momento rende molto difficile trovare capitali finanziari a tassi compatibili, e quindi è difficile che il social housing utilizzi la leva del debito. Il sistema integrato dei fondi potrà risentire di questa situazione contingente. E dunque è possibile che i progetti dovranno essere ridefiniti in modo da risultare sostenibili dal punto di vista economico in conseguenza della ridotta capacità di indebitamento». «Un ridimensionamento, rispetto alle previsioni iniziali», ha

aggiunto l'a.d. Marchettini, «dal momento che il costo della leva finanziaria è salita molto, l'investimento complessivo sarà presumibilmente inferiore rispetto alle previsioni iniziali». Cdp Investimenti sgr ha assunto 12 delibere preliminari per complessivi 400 milioni di euro. Deliberati in via definitiva sono i 50 milioni relativi a Parma social house, e Fas1 (Fondo per l'abitare sociale 1 Lombardia). In Lombardia, CdpI srg cofinanzia le operazioni di social housing a Crema, e a Milano, in due delle otto aree individuate dal comune di Milano: via Figino (320 alloggi) e via Cenni (130 abitazioni). Inoltre, Cdp sgr sottoscriverà le quote dei fondi gestiti da Polaris sgr

(fondo regione Emilia-Romagna, fondo Piemonte abitare sostenibile, fondo housing toscano, fondo housing Roma più Fas e Parma); da Ream sgr (gestisce fondo Piemonte case); Beni Stabili (Veneto casa, Lombardia casa); Nattino sgr (investire immobiliare, Fondo Italia Centrale) e il nuovo fondo Abitare sostenibile Marche e Umbria; Est capital sgr (fondo real Quercia).

Le richieste sono in aumento, ha dichiarato Marchettini, «la pipeline ci rassicura perché ci sono molte iniziative. La sfida adesso per le sgr dei fondi locali è trovare il 60% dell'equity». «Noi abbiamo uno strumento innovativo e già ben finanziato perché il Fia ha già quasi completato la raccolta e queste sono risorse certe e disponibili a rendimenti etici (3%oltre l'inflazione). Una leva molto importante per stimolare la presentazione di proposte. Dall'altro lato abbiamo la difficoltà del mercato». «Al Sud», ha fatto sapere l'a.d. di CdpI sgr, «dove stiamo collaborando con le regioni (Sicilia, Calabria, Sardegna) lo sviluppo del sistema integrato dei fondi dipenderà dalla significativa partecipazione delle regioni e degli enti locali nei fondi».

Cassa depositi e prestiti investimenti sgr ha istituito il fondo Fia sottoscritto per i 2 mld scarsi da Cdp (1 mld), ministero infrastrutture (140 mln) e gruppi bancari, assicurativi, e casse di previdenza privatizzate. I fondi locali, invece, sono sottoscritti da fondazioni bancarie, investitori locali, imprenditori e cooperative portatori di progetti, soggetti pubblici (regioni, comuni) sia attraverso capitali che attraverso immobili. La durata del Fia è di 30 anni e i fondi locali possono avere una durata leggermente inferiore.

**Pronta a firmare
la Cassa dei dottori
commercialisti**

