Il Sole 24 ORE

Data 20-06-2011
Pagina 6
Foglio 1 / 2

Edilizia. Gli strumenti legislativi locali e il sistema dei fondi immobiliari

Regioni in prima linea per il social housing

Dal progetto dell'Emilia ai casi di Veneto e Lombardia

Raffaele Lungarella

Si allunga la lista delle Regioni che si stanno attrezzando per costituire e sottoscrivere quote di fondi immobiliari chiusi che investono per realizzare anche alloggi di edilizia residenziale sociale. La preoccupazione è di non farsi trovare impreparate per accogliere i finanziamenti del Fondo investimenti per l'abitare, promosso dalla Cassa depositi e prestiti, dall'associazione delle fondazioni bancarie e dall'Abi, per dare attuazione al piano casa promosso dal Governo con l'articolo 12 della legge 133/2008. Il complesso degli investimenti attivabili supera i 2 miliardi di euro, da utilizzare per sottoscrivere fino al 40% del capitale dei fondi promossi a livello locale. È un'occasione che le Regioni non vogliono perdere.

Il piano dell'Emilia Romagna

Le commissioni consiliari competenti hanno trasmesso all'assemblea legislativa dell'Emilia Romagna, per la definitiva approvazione nella sua prossima seduta, il progetto di legge promosso dalla giunta per disciplinare la partecipazione della Regione ai fondi immobiliari chiusi aventi – tra le proprie finalità – anche la realizzazione di alloggi da offrire a condizioni più convenienti di quelle di mercato. La Regione potrà sottoscrivere quote dei fondi, che operano sul suo territorio, sia con conferimenti in danaro sia apportando beni immobili. All'assemblea legislativa sarà affidato il compito di definire le linee strategiche da perseguire con la legge mentre la giunta emanerà i bandi per la selezione dei fondi ai quali partecipare.

I criteri generali ai quali attenersi sono, però, già indicati nel progetto di legge. La procedura a evidenza pubblica per la selezione dei fondi nei quali investire deve considerare, tra gli altri parametri:

- la quota dell'investimento immobiliare che i concorrenti prevedono di destinare all'edilizia residenziale sociale;
- i canoni che ad essi si ipotizza di applicare;
- la durata e le regole di gestione del fondo.

Un parametro di valutazione al quale la Regione presterà particolare attenzione è l'impegno dei fondi a realizzare investimenti che privilegino gli interventi di recupero e di riqualificazione con conseguente contenimento del consumo di terreno agricolo.

Le altre Regioni

Risale all'agosto del 2009 la normativa (articolo 30 della legge regionale 22/2009) che dà alla Regione Piemonte la possibilità di aderire, con una dote di 2,5 milioni di euro e fino dalla loro fase costitutiva, sia ai fondi immobiliari promossi in attuazione del piano casa sia a quelli promossi al di fuori di esso da fondazioni bancarie e da investitori istituzionali qualificati pubblici e privati. Per la selezione delle iniziative alle quali partecipare, la legge considera la dimensione del fondo, il coinvolgimento della Regione nelle scelte strategiche, l'apporto finanziario a essa richiesto e la costante possibilità di verificare gli investimenti in corso d'opera. È esclusa la partecipazione a fondi che direttamente o indirettamente perseguono finalità speculative.

Il Veneto e la Lombardia hanno scelto di partecipare alla promozione dei fondi immobiliari anche attraverso le loro società finanziarie regionali. A Venezia il legislatore regionale (articolo 85, legge regionale 1/2008) ha messo a disposizione 5,5 milioni di euro per aderire alla costituzione, anche attraverso Sviluppo Veneto, di un "fondo immobiliare etico" chiuso, istituto con le fondazioni bancarie, per la realizzazione e il recupero (o anche l'acquisto) di alloggi destinati alla locazione a canone calmierato.

Il parlamentino regionale lombardo già nel 2004 (articolo 2 della legge regionale 5/2004), aveva autorizzato la giunta a promuovere attraverso Finlombarda Gestioni, la costituzione e gestione di fondi immobiliari e a sottoscrivere quote di quei fondi o di quelli promossi da altri soggetti. Il raggio di azione entro cui la Regione è autorizzata a muoversi sembra molto ampio, considerato che la norma fa riferimento a «fondi immobiliari nell'ambito delle politiche volte ad ampliare l'offerta di alloggi», senza alcun riferimento ai fondi chiusi da un lato e agli alloggi di edilizia residenziale pubblica dall'altro.

Intanto nel Lazio la giunta regionale promette un'accelerazione nell'approvazione di una normativa che permetta anche agli ex Iacp di promuovere fondi immobiliari locali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le esperienze sul campo

In alcune regioni l'housing sociale realizzato con il ricorso a fondi immobiliari chiusi sta entrando nella fase operativa.

- Veneto Casa è il fondo immobiliare chiuso promosso dalla Regione e dalla fondazione della Cassa di risparmio di Padova e Rovigo, con l'obiettivo di investire 75 milioni di euro per accrescere l'offerta di alloggi in affitto a basso canone per immigrati, giovani coppie, famiglie monoreddito. Finora ne sono stati sottoscritti poco meno di 20 e la società di gestione della Cassa depositi e prestiti si è dichiarata disponibile a partecipare all'iniziativa.
- In Emilia Romagna è stato costituito il fondo Parma social house, con la partecipazione del Comune (che ha messo a disposizione le aree a un prezzo molto basso), degli imprenditori locali, della fondazione della cassa di risparmio. La Cdp ha messo a disposizione 25 dei quasi 140 milioni di euro necessari per realizzare, in tre anni, 852 alloggi, di cui 252 in locazione a basso canone, 420 per la vendita e 180 in locazione con possibilità di riscatto all'ottavo anno.
- Si propone una dotazione di una cinquantina di milioni di euro Abitare sostenibile in Piemonte il fondo immobiliare promosso da Regione Piemonte e nove fondazioni bancarie che per fronteggiare l'emergenza abitativa affitterà alloggi a canoni del 25-30% inferiori rispetto a quelli di mercato.
- A Crema è stata posta la prima pietra degli alloggi realizzati dal Fondo abitare sociale 1, promosso dalla fondazione Cariplo.

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Il funzionamento

	2009	2010
Anno di congiunta presenza dei certificati verdi e della Tremonti-ter	2010, anno in cui si determina il saldo d'imposta per il 2009	2011, anno in cui si determina il saldo d'imposta per il 2010
Operatività dell'articolo 26, comma 3, Dlgs 28/2011	No con riferimento al 2010: la norma è entrata in vigore nel 2011	Sì, la norma è entrata in vigore anteriormente al momento della determinazione e versamento del saldo
Modalità operative per beneficiare della cumulabilità	Dichiarazione rettificativa relativa ad Unico 2010 per il 2009 ai sensi dell'articolo 2 del Dpr 322/1998	Dichiarazione dei redditi Unico 2011 per il 2010
Riferimenti di prassi operativa	Risoluzione 132/2010	Circolare Assonime 10/2011

Regioni in prima linea per il social housing

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.