

## "Social housing", una sfida da dieci miliardi

CHRISTIAN BENNA

Sarà il social housing a risvegliare la voglia di mattone. Gli operatori ne sono convinti. O almeno ci sperano sin dal luglio 2008, quando il "piano casa" del governo Berlusconi è stato annunciato.

Sul piatto c'è un pacchetto di risorse per 2,6 miliardi di risorse — con un effetto moltiplicatore degli interventi fino a 10 miliardi — destinate all'edilizia sociale, ovvero alle fasce più deboli (giovani coppie, anziani, disabili) della società che soffrono di più il disagio abitativo. Secondo il Cecodhas, in Italia, le ex case popolari sono appena il 6% del totale del patrimonio abitativo, contro il 18% della media europea. Un gap che il sistema di fondi immobiliari, immaginato dal governo, e che sarà discusso dai suoi protagonisti in un convegno che si terrà il 9 giugno all'Eire, intende colmare. E allo stesso tempo punta a rilanciare un settore, come quello delle costruzioni, piegato dalla crisi economica.

A gestire il maxifondo per il social housing c'è la Cassa Depositi e Prestiti, in condominio con Abi e Acri, entrambe con il 15% delle quote, attraverso una Sgr di neocostituzione, che ha ottenuto in primavera il via libera da Bankitalia. Il primo closing è previsto a fine giugno per un totale di raccolta di due miliardi. Entro settembre 2011 si aggiungeranno altri investitori istituzionali (banche, assicurazioni, casse) facendo lievitare la somma per gli investimenti a 2,6 miliardi. Il veicolo finanziario, che in realtà è un fondo di fondi, entrerà fino al 40% dell'equity in progetti immobiliari regionali.

Il resto dei finanziamenti arriverà dagli attori che avvieranno i cantieri: le coop, in prima fila, grazie al bagaglio di esperienza del social housing, le imprese edili in genere, enti pubblici, fondazioni ex bancarie. Sul tavolo di Matteo Del Fante, l'amministratore delegato di Cdp Sgr, ci sono già sette proposte (dal Nord e Centro Italia) con tanto di istruttoria. E a luglio, una volta riunito il cda, potrebbe arrivare la delibera per il finanziamento del primo progetto.

«Nasce un mercato che prima non esisteva, quello dell'edilizia sociale, a lungo fermo perché il grande business stava altrove, trascurando così il disagio abitativo che nel nostro Paese si stima possa riguardare fino a 500 mila famiglie, considerando che solo un milione e mezzo in Italia vive in affitto in abitazioni di proprietà di persone giuridiche, comprese le 900 mila famiglie residenti in abitazioni di edilizia pubblica», dice Matteo Del Fante. L'obiettivo è di realizzare circa 20 mila nuove abitazioni. «Che non saranno le vecchie case popolari, troppo spesso dormitori di periferia — tiene a precisare il manager — Il modello, ben definito per legge, prevede una serie di interventi che garantiranno la sostenibilità ambientale, la presenza di servizi, la gestione e la manutenzione degli

immobili. Su queste basi noi valuteremo e sceglieremo i progetti».

L'investimento nei fondi immobiliari avrà durata di almeno 30 anni e il rendimento, in una logica di welfare, appunto non speculativa, non supererà il tasso di inflazione, tra il 2 e il 3% annuo. Il target di CdP sgr è di realizzare case che possano essere affittate a canoni non superiori ai 500 euro al mese e vendute a cifre inferiori ai 2mila euro al metro quadrato.

Il mondo cooperativo si sta rimboccando le maniche già da tempo, sostenendo la creazione di fondi immobiliari social housing. A Parma, in accordo con il comune, verranno realizzati 1.050 alloggi investendo 132 milioni. A Milano, a Cascina Merlata, sono previsti altri 800 appartamenti. E poi ci sono altre iniziative anche Firenze, Prato, Torino e al sud in Basilicata.

Questo è il panorama su cui Cdp Sgr sta puntando gli occhi. Luciano Caffini è il presidente di AncabLegacoop, l'associazione delle cooperative di abitazioni, le cui imprese ogni anno sfornano 8000 alloggi, mille di questi di edilizia sociale. «L'idea è ottima. Ma il lavoro sarà davvero produttivo se ci sarà disponibilità da parte degli enti pubblici, come già avviene a Parma e Milano, di concedere aree finalizzate a proprietà e all'affitto convenzionate».

Federabitazione, l'associazione che ruota attorno al mondo di Confcooperative, promuove piani di social housing a tutto tondo, cercando di cogliere, anche grazie a concorsi mirati, architetti under 35 nella progettazione delle case. «Il successo del social housing — dice Alessandro Maggioni, che è il presidente di Federabitazione Lombardia — sta nel suo impatto sociale. Che non è solo trovare un tetto a chi ne ha bisogno. A noi imprese cooperative, da sempre nel campo delle costruzioni seguendo il modello mutualistico, spetta costruire anche una rete di servizi». Cdp, che è partecipata al 30% dalle fondazioni ex bancarie e al 70% del Tesoro, non è la prima volta che si avvicina del social housing. Dal 2007 è il principale investitore del fondo immobiliare etico, il primo lanciato in Italia, "Abitare Sociale 1", avviato dalla Fondazione Cariplo.

L'edilizia sociale, del resto, si presta come terreno ideale per le Fondazioni. A Torino, entro 12, mesi sarà ultimato il progetto Ivrea 24, una casa albergo residenza sociale di 187 unità residenziali, promosso da Fondazione Crt. E anche Compagnia di San Paolo ha messo in moto il suo programma di housing.

I progetti di Social Housing avranno grande spazio a Eire che, in concomitanza con la Fiera, promuove "I social housing awards": gli operatori possono votare gli awards su sito [www.italiarealestate.it](http://www.italiarealestate.it) I progetti esposti in Eire saranno premiati dalla Community tramite il sito [www.italiarealestate.it](http://www.italiarealestate.it) e postazioni web all'interno di Eire. Queste le categorie dei premi: qualità architettonica, ecosostenibilità e innovazione costi e tempi di realizzazione.