

Cdp pronta, gli operatori no Social housing: i soldi ci sono, i progetti mancano

Un distributore che scoppia di benzina con poche macchine pronte a fare il pieno. È questa la situazione del super-fondo immobiliare per l'housing sociale gestito dalla Sgr della Cassa depositi e prestiti di fronte alle proposte in corso di istruttoria. A oggi, infatti, il maxifondo può contare su una cifra di 1,67 miliardi (cui si aggiungeranno ancora 440 milioni tra Casse di previdenza private e ministero delle Infrastrutture). A fronte di questa abbondanza, c'è una lista di appena una decina di progetti che hanno raggiunto – o lo stanno per fare – il grado di maturazione sufficiente per accedere all'istruttoria vera e propria. Iniziative che prevedono di realizzare 4-5.000 alloggi, con un investimento da parte del maxifondo di circa 350 milioni, cioè appena un quinto della "benzina" disponibile. ■

FRONTERA ALLE PAGINE 10-11

La Sgr della Cassa depositi e prestiti sta seguendo una decina di proposte che potrebbero assorbire circa 350 milioni del maxifondo immobiliare per l'abitare low cost

Pronti due miliardi per la casa ma i progetti sono pochi

Gestori ancora impegnati a selezionare le iniziative sostenibili dalla finanza – Operazioni quasi mature in Piemonte e in Veneto

PAGG. A CURA DI M. FRONTERA

Il mese scorso il maxifondo per il social housing della Cassa depositi e prestiti ha dato l'ok alla sottoscrizione di una quota del Parma Social House, l'iniziativa promossa nella città emiliana da imprenditori, coop e artigiani per realizzare 850 alloggi da dare in affitto e vendita a persone che non riescono ad accedere al mercato libero ma che non sono neanche così povere da chiedere un alloggio popolare.

Questa iniziativa (di cui questo giornale ha riferito le varie tappe attuative) ha marciato a tappe forzate ed è arrivata al cantiere. Un esempio virtuoso che lo stesso ministro dell'Economia Giulio Tremonti vorrà additare, inaugurando il cantiere nella cerimonia fissata nella prima decade del prossimo novembre. E accanto a lui ci sarà Giuseppe Guzzetti, il presidente della Fondazione Cariplo e dell'Acri, artefice, insieme all'inquilino di Via XX Settembre, del sistema dei fondi immobiliari che ha visto la luce nell'estate del 2008. La Fondazione Cariplo è anche il maggiore azionista di Polaris Investment Sgr, gestore, tra gli

altri fondi, anche del Parma Social House.

LA «BENZINA» E LE AUTO

E dopo Parma? A ben vedere, la lista delle operazioni che attendono l'esame di Cdp non è lunga. Sono meno di venti le operazioni che hanno avuto rilievo di stampa, ma solo la metà di queste ha finora segnalato formalmente la volontà di sottoporre concretamente a Cdp la propria iniziativa (si veda tabella a destra).

E solo due operatori fra questi ha avviato concretamente la procedura di esame (entrambi nel settembre scorso), con l'obiettivo di ottenere i fondi di Cdp. Altre tre iniziative potrebbero essere pronte in tempi brevi, per fare la stessa cosa.

La decina circa di iniziative "avanzate" prevede un impegno di Cdp per circa 350 milioni. Considerando però che il maxifondo ha già 1,67 miliardi – e che presto supererà i due grazie a Casse di previdenza private e ministero delle Infrastrutture – la situazione è quella di un distributore che scoppia di benzina con poche macchine pronte a fare il pieno.

IL NODO DELLE NORME

Nessuno lo dice apertamente ma un elemento che

in questa fase non aiuta è quello delle nuove norme sui fondi immobiliari, introdotte dalla manovra estiva (articolo 32 del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78).

Le nuove norme – nate per colpire l'elusione fiscale dei cosiddetti fondi immobiliari "familiari" – hanno di fatto colpito "buoni" e "cattivi", creando problemi anche ai fondi per l'housing sociale. Le norme inserite in finanziaria riprendono largamente le proposte di modifica avanzate in precedenza dalla Banca d'Italia. Dal momento che non si sono ancora visti i decreti attuativi, il settore dei fondi è orientato all'attendismo.

Persino le misure di snellimento previste dal testo per favorire, ad esempio, la modifica dei regolamenti sono rimaste sulla carta; e ancora oggi i gestori continuano a sottoporre a Bankitalia le modifiche dei regolamenti.

GLI ALTRI FONDI

Tra le proposte formalmente segnalate alla Cassa depositi e prestiti c'è molta varietà: fondazioni, singoli imprenditori, fondi di dimensione locale accanto a quelli di calibro regionale e nazionale. Assortito anche il tipo di prodotto, che spazia dagli alloggi in vendita a quelli in

affitto, dalle residenze per studenti agli alberghi sociali temporanei. Le proposte includono programmi edilizi da sviluppare, ristrutturazioni e riutilizzo di case invendute.

Alcuni promotori non hanno ancora individuato il gestore del fondo. È ad esempio il caso dell'imprenditore veronese Antonio Sarti e dei costruttori edili lombardi (si veda articolo qui sotto). Più frequente è invece il caso opposto, dove la società di gestione è nota ma non ha ancora selezionato le iniziative.

«Stiamo guardando varie opportunità sul mercato – riferisce Ivano Ilardo, direttore generale di Bnp Paribas Reim Sgr – che potrebbero tradursi in un fondo nei prossimi due mesi». Una di queste potrebbe essere a Roma, nella zona dei Castelli Ro-



mani, altre due sono al Nord.

Non scopre le carte neanche **Gianfranco Mossetto**, presidente del gruppo veneto **Est Capital**. «Il nostro fondo è già autorizzato – ricorda –: siamo pronti a raccogliere apporti di immobili o terreni di imprese private». Le città maggiormente nel mirino sono Vicenza e Venezia dove realizzare alloggi sociali e residenze temporanee.

In terra veneta è più avanti **Beni Stabili Sgr**, che nel 2009 ha vinto la gara per gestire il Fondo Veneto Casa. «Stiamo lavorando concretamente a Venezia, Padova e Verona», riferisce l'amministratore delegato **Anna Pasquali**. Obiettivo: realizzare residenze, alloggi temporanei e campus per studenti.

Dal Nordest al Nordovest. In Piemonte **Ream Sgr**, attraverso il comparto dedicato al social housing del fondo Social & Human Purpose, sta studiando due iniziative. «La prima – spiega il presidente della Sgr, **Antonio Quaglia** – riguarda

Torino ed è fatta insieme alle Acli: si tratta di realizzare 130 alloggi a Torino per le forze armate. L'altra riguarda Settimo Torinese e la stiamo studiando con l'impresa torinese Rosso: in questo caso c'è la possibilità di realizzare quasi 250 alloggi, in due fasi». ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

URBANPROMO 2010



CITTÀ E TERRITORI, LA SFIDA DEL RINNOVO

Settima edizione del salone di Venezia e riflettori sempre puntati sull'alleanza pubblico/privato nella promozione di città e territori. Edilizia e territorio fornisce il «catalogo» della manifestazione con le schede su 91 progetti.

LA PRIMA GENERAZIONE DELL'EDILIZIA PRIVATA SOCIALE

Le iniziative dei promotori che hanno segnalato a Cdpl Sgr di voler aprire l'istruttoria

Iniziativa	Gestore o promotore	Alloggi (*)	Valore (*) (mln di euro)
Easy Housing Lombardia	-	775	125
Fondo Abitare Sociale 1	Polaris Inv. Italia Sgr	700	170
Fondo Abitare Sostenibile Piemonte	Polaris Inv. Italia Sgr	-	50-80
Fondo Cascina Merlata	Euromilano e altri	1.100	127
Social & Human Purpose	Ream Sgr	130	25
Fondo Real Quercia	Est Capital Sgr	-	80
Fondo per il social housing	Fabrica Immobiliare Sgr	-	50
Fondo per il social housing	Sarmar Spa di Verona	840	130
Fondo per il social housing	Bnp Paribas Reim Sgr	-	100
Fondo Veneto Casa	Beni Stabili Gestioni Sgr	170	72
Parma Social House	Polaris Inv. Italia Sgr	850	137

(*) Molti fondi sono in corso di definizione. I numeri degli alloggi e del valore del fondo sono pertanto soggetti a variazioni