



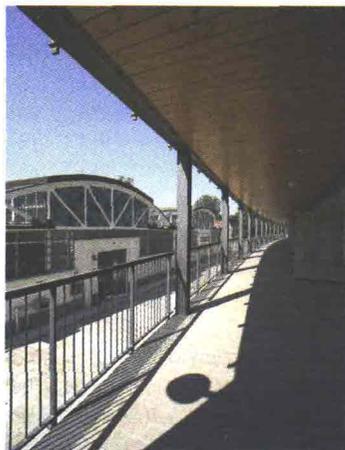
PRIMO PIANO

Rendering
Sotto, due progetti di housing sociale
a Milano (a sinistra) e Marcon (Venezia)

Edilizia sociale Il flop (per il momento) della grande operazione per costruire a prezzi controllati

Sos housing, serve un decreto

L'housing sociale fa fatica a reggere la prova dei rendimenti. Dal punto di vista degli investitori privati la costruzione di case da affittare a canoni calmierati o da vendere a prezzi convenzionati non è sempre un affare conveniente. Ed è per questo che il governo di Mario Monti, che invece sull'housing conta per rimettere in moto il comparto dell'edilizia e per rispondere alla crescente domanda di abitazioni a costi contenuti, avrebbe deciso di autorizzare la Cassa Depositi e Prestiti a innalzare la percentuale di partecipazione ai progetti al 60% dall'attuale 40%. Secondo quanto risulta al *Mondo*, il decreto è praticamente pronto e prevede che il Fia (il fondo nazionale per gli investimenti nell'abitare gestito da Cdpi sgr) possa aumentare la quota di equity investita nei fondi immobiliari che a livello locale stanno nascendo per realizzare gli interventi di social housing. Ma attenzione, questo non significa che ci saranno maggiori risorse a disposizione. Conti alla mano, saranno realizzate meno case sociali poiché risulterà ridotto l'effetto moltiplicatore della capacità d'investimento della Cdp. La dotazione finanziaria residua del fondo nazionale è attualmente pari a 1,5 miliardi e potrà incentivare la nascita di iniziative per poco più di 2,6 miliardi, mentre con il tetto al 40% le risorse sarebbero state spalmate su un numero superiore di progetti (circa 4 miliardi). A quanto pare questa correzione



Su 5 miliardi di progetti, solo una piccola parte è finanziata. Ma adesso la Cdp...

si è resa necessaria per incentivare la partecipazione di operatori privati alle iniziative di edilizia sociale anche in regioni in cui, a differenza per esempio della Lombardia dove sono scese in campo le fondazioni bancarie e le potenti associazioni del no profit, non ci sono soggetti finanziari forti che possono sottoscrivere le quote dei fondi locali insieme con la Cdp accettando un rendimento sotto il livello di mercato. Ma il meccanismo di finanziamento all'edilizia sociale attraverso il sistema dei fondi non è decollato anche per altre due ragioni: la carenza di terreni a costo zero che gli enti locali dovrebbero mettere a disposizione e i maggiori oneri di accesso al credito che gli operatori edili sopportano oggi per colpa della crisi.

Tutto questo ha fatto lievitare i costi dei business plan e diminuire i rendimenti. E si è creato un vero imbuto: si calcola che in circolazione vi siano progetti di housing sociale per 5 miliardi di euro, ma di questi solo una piccolissima parte, 150 milioni, sono partecipati dal fondo della Cdp (attualmente al 40%), mentre altri 450 milioni sono in una fase di valutazione avanzata da parte della sgr della Cassa presieduta da Matteo Del Fante. La restante parte delle iniziative permane in una fase di limbo oppure, come nel caso dell'insediamento di via Pompeo Leoni a Milano, appena inaugurato, trovano un equilibrio finanziario senza il coinvolgimento del fondo nazionale.

Mariarosaria Marchesano