

INCHIESTA



2 miliardi

di euro la dotazione patrimoniale del Fondo Investimenti per l'Abitare

Edilizia agevolata I nuovi quartieri abitativi stanno sorgendo soprattutto al Nord, Milano in testa

Il social housing fa (anch

Potrebbe essere un importante volano per il mondo delle costruzioni che langue, ma in Italia è ancora poco praticato. Eppure garantisce ai privati rendimenti sicuri

Sono ben 650 mila, secondo Federcasa, le famiglie in lista d'attesa con i requisiti per ottenere un alloggio popolare (+25% rispetto al 2012). Laddove a Milano l'ente preposto, l'Aler, è praticamente in bancarotta, mentre l'omologo istituto romano, l'Ater, si distingue per record di abusivismo. Cresce in compenso il social housing, formula nata un decennio fa (box nella pagina

accanto) per dare una risposta abitativa alla fascia di reddito tra i 12 e i 50 mila euro annui, più della metà della popolazione del Paese. Anche se con molto ritardo rispetto al resto d'Europa: secondo le elaborazioni di Scenari Immobiliari, rappresenta a Milano e Roma solo il 7% e 4% delle locazioni, contro il 49,9% di Amsterdam, il 26% di Londra, il 24% di Vienna, il 16,8% di Parigi o il

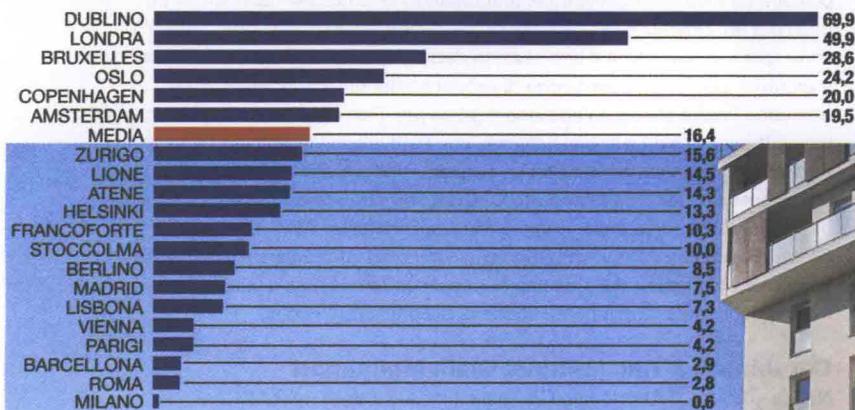
12,7% di Berlino (grafico sotto).

Eppure nonostante l'incapacità di programmazione delle amministrazioni locali in materia di edilizia sovvenzionata (1,6 miliardi di fondi ex Gescal a disposizione delle Regioni giacciono inutilizzati su un conto della Cassa Depositi e Prestiti), qualche piccolo risultato comincia a vedersi. E Milano ha un ruolo guida.

I PROGETTI INAUGURATI

A partire dalle esperienze pionieristiche avviate dalla Fondazione Cariplo con il supporto della Regione Lombardia, che hanno consentito lo scorso novembre di inaugurare il complesso di via Cenni (all'inizio di via Novara, Milano Ovest): quattro palazzine con struttura portante in legno di nove piani l'una, per complessivi 124 appartamenti, con parco interno e

MA IN EUROPA SIAMO IL FANALINO DI CODA



Il nuovo quartiere milanese di via Cenni: quattro torri di nove piani con spazi comuni, inaugurate in novembre

3-5%

il rendimento annuo garantito
ai sottoscrittori dei fondi

e) profit

spazi condivisi, per il 40% affittate a prezzi calmierati (450 euro per un bilocale di 75 metri quadri). Un prezzo reso possibile dalla decisione del Comune di Milano di concedere i terreni in diritto di superficie per 90 anni, così da abbattere i costi complessivi di costruzione a 1.100 euro a metro quadro. Sempre a Milano, il prossimo marzo, dovrebbe essere completato il progetto Maison du Monde 36, ristrutturazione di uno stabile nel quartiere multietnico di via Padova, 49 appartamenti più spazi sociali di servizio per gli inquilini. E nel capoluogo lombardo sono in fase di progettazione ed edificazione quasi 4.500 appartamenti a prezzo agevolato, dei quali 1.100 sorgeranno nelle aree di sei scali ferroviari dismessi due anni fa dalle Fs e conferiti a un omonimo fondo (800 mila metri quadrati tra Farini, Greco, Porta Romana, Lambrate, Rogoredo e Porta Genova).

L'EXPO È UN'OPPORTUNITÀ

Anche l'Expo del 2015 si è rivelata un'opportunità per il social housing, con il progetto di Cascina Merlata, un'iniziativa guidata dalla società EuroMilano (azionista di riferimento il gruppo Intesa Sanpaolo) per costruire in una grande area alla periferia nord-ovest un nuovo quartiere da 8 mila abitanti. Un'operazione dal valore di 1,2 miliardi di euro che come step intermedio porterà alla realizzazione del Villaggio dell'Expo, lasciando poi in eredità 684 abitazioni «social». Nel frattempo anche il Policlinico di Milano ha deciso di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare attraverso la creazione di un fondo di edilizia sociale non speculativo, che punta a raccogliere 300 milioni di euro: di questi 200 milioni serviranno all'ampliamento e alla ristrutturazione dell'ospedale, mentre gli altri 100 milioni saranno destinati alla riqualificazione del patrimonio di proprietà, che comprende 44 edifici cielo terra, per il 75% residenziali. Inutile dirlo, il fondo punta a far parte del

Storia Il meccanismo finanziario degli alloggi a prezzi calmierati

È la Lombardia il nostro modello

Tutto nacque più di dieci anni fa da un'idea di **Giuseppe Guzzetti**, banchiere cattolico e presidente della Fondazione Cariplo: dopo l'archiviazione dei fondi Gescal (i fondi per le case dei lavoratori) e il fallimento degli istituti autonomi per le case popolari, occorre uscire dalla logica degli investimenti a fondo perduto, rendendo remunerativo il capitale impiegato per questi progetti. Così nel 2004 la Fondazione Cariplo costituì con Regione Lombardia e la locale associazione dei costruttori edili (Ance) un ente no-profit, la **Fondazione Housing Sociale**, con la missione di sperimentare nuovi approcci per dare un alloggio alle fasce più deboli. Due anni più tardi venne costituito il Fondo Abitare Sociale 1 (poi Fondo Immobiliare di Lombardia), il primo «etico» dedicato all'housing sociale, che si è in seguito aperto ad altri investitori come Intesa Sanpaolo e la Banca Popolare di Milano, le Generali, Prelios (ex gruppo Pirelli), Telecom Italia, la Cassa Italiana Geometri e la Cassa Depositi. Creando un mix di pubblico e privato diventato un modello: perché il fondo, che fino a oggi ha raccolto 426 milioni di euro finanziando 26 progetti immobiliari, garantisce ai suoi sottoscrittori un rendimento annuo minimo pari al 3% oltre all'inflazione, che però non può superare la soglia massima del 5%. Il giusto profitto per un'iniziativa immobiliare di natura sociale. Da allora sono stati lanciati 23 fondi grazie alla nuova Cassa Depositi e Prestiti (Cdp), il braccio del Tesoro che gestisce la liquidità del risparmio postale, e che nel 2009 il ministro delle Finanze **Giulio Tremonti** trasformò nel volano per far decollare il Piano Casa. Con la nascita di Cdp Investimenti sgr venne poi costituito il **Fondo Investimenti per l'Abitare** (Fia), un veicolo con una dotazione patrimoniale di 2,028 miliardi di euro a finanziamento misto, che originariamente si era prefissato di investire in social housing rilevando quote non superiori al 40%, a integrazione delle politiche di edilizia popolare delle varie amministrazioni locali. Un tetto che è stato innalzato lo scorso febbraio all'80% dal governo Monti, per le difficoltà a reperire in ambito locale quel 60% di investimento privato necessario a rispettare i vincoli di legge. Questa mossa ha impedito che il settore si arrestasse del tutto, come il resto del comparto immobiliare che ormai è in stallo da anni. Ma, di fatto, un rallentamento c'è stato. Il Fia da parte sua ha stanziato quasi la metà del capitale a disposizione, finanziando indirettamente 144 iniziative immobiliari in Lombardia, Piemonte, Veneto e nel resto del Settentrione e Centro Italia (a parte il fondo Sh Esperia dedicato al Mezzogiorno, gestito da gruppo Caltagirone e Mps attraverso Fabrica Immobiliare sgr), che porteranno alla realizzazione di 9.900 alloggi e 6.000 posti letto in residenze temporanee. Di costruito però c'è ancora molto poco, e questo spiega anche il perché dell'intervento del governo Letta, che col decreto Imu ha voluto alleggerire il carico fiscale sugli immobili a destinazione sociale, venendo anche incontro agli inquilini diventati morosi a causa della perdita di reddito. Con uno stanziamento di 40 milioni.

sistema integrato dei fondi sostenuti dalla Cassa Depositi e Prestiti, per raccogliere un'adesione al 40% delle sue quote. Il nuovo progetto prevede che gli alloggi convogliati nel fondo e attualmente abitati (circa l'80%, con ricavi annui sugli 8 milioni) possano essere comprati dagli inquilini anche attraverso la formula dell'affitto con riscatto. Tutti i contratti godranno comunque di un canone agevolato, per la durata di 18-20 anni. L'obiettivo è mantenere in affitto a prezzi calmierati più della metà delle unità interessate, trovando contemporaneamente i fondi necessari a far partire i lavori per l'ospedale. Due aspirazioni solo apparentemente inconciliabili che con il ricorso al social housing si è riusciti a centrare, almeno sulla carta.

E LE ALTRE CITTÀ?

Passando a Torino, punta al recupero di un immobile già esistente l'iniziativa di via Milano, che sarà conclusa nei primi mesi del 2014 con la consegna di 53 nuovi alloggi. Già terminato, nel centro storico di Ascoli Piceno, il piccolo intervento che ha riconvertito un ex convento in 17 unità abitative a canone agevolato (Abitare Insieme Ascoli). Più ambiziosa l'iniziativa «diffusa» di Parma Social House, fondo partecipato da Comune, Fondazione Cariparma e cooperative di costruzioni e inquilini: porterà alla realizzazione, nella città emiliana, di oltre 850 appartamenti in sette aree della città con la consegna delle prime due palazzine di residenze sociali prevista il prossimo maggio.

Sandro Orlando