

Impegnati 1,095 miliardi sui 2,028 in cassa, ma i cantieri sono solo 38

Per il maxi-fondo Cdp gli impegni definitivi superano il miliardo

DI MASSIMO FRONTERA

Con le ultime delibere approvate a febbraio, il maxi-fondo per l'housing sociale ha impegnato in via definitiva oltre la metà del suo patrimonio disponibile.

Per la precisione le delibere vincolanti sommano 1.095 miliardi pari al 54% del patrimonio complessivamente disponibile del Fondo investimenti per l'abitare (Fia). L'accelerazione è stata sensibile nell'ultimo periodo: fino a poche settimane fa, le delibere definitive sommarono circa 750 milioni di euro.

Avendo superato il 50% dell'allocazione definitiva del fondo, i gestori possono guardare con serenità alla scadenza del 31 dicembre 2015, entro cui deve essere deliberata la sottoscrizione in via definitiva dell'intero ammontare del fondo (cioè di tutti i 2 miliardi). Entro i due anni seguenti, cioè entro il 31 dicembre 2017, i soldi dovranno essere effettivamente sottoscritti e spesi.

Il cantiere e gli alloggi (in vendita, in affitto o in affitto a riscatto) sono il prodotto finale di questa complessa "catena di montaggio" finanziaria. È anche per questo che passa molto tempo tra il momento dell'approvazione della delibera "plafond" (o "preliminare") di Cdp e l'effettivo utilizzo dei soldi.

Questo spiega anche perché – a fronte degli oltre 2 miliardi di euro di patrimonio – solo 191

milioni circa di fondi del Fia sono stati effettivamente spesi (si veda anche grafico qui sopra).

Dove e quanti sono i cantieri? La Sgr di Cdp informa che sono 38 le iniziative che si sono finora trasformate in realtà, tra progetti in costruzione, alloggi in vendita, oppure già venduti o assegnati agli inquilini. Le iniziative sono localizzate nel Centro-Nord con una elevata concentrazione in Lombardia. Tradotto in alloggi, il fondo ha prodotto (o ha in produzione) 3.256 alloggi, di cui oltre la metà in affitto e il resto in vendita (incluso nella vendita l'affitto con riscatto).

Altri cantieri (per 285 alloggi in totale) apriranno a Bologna, Bastia Umbra (Pg), Remanzacco (Ud), Pordenone, Maniago (Pn), Rovereto e Trento (si veda anche scheda a destra).

I TEMPI DEL FONDO FIA

Il Fia ha avuto una lunga incubazione e un complesso start up.

Il sistema del "fondo dei fondi" per il social housing è stato per la prima volta previsto dal decreto legge del 25 giugno 2008. Le altre tappe importanti sono state il Dpcm attuativo del 16 luglio 2009 e – soprattutto – l'approvazione da parte della banca d'Italia del regolamento di gestione del fondo, l'11 marzo 2010, che rappresenta per un fondo immobiliare la vera data di nascita.

I gestori del Fia, includono nella fase "preliminare" del fondo

anche il tempo necessario allo svolgimento della gara – dall'aggiudicazione provvisoria (settembre 2010) a quella definitiva (giugno 2013) – lanciata dal ministero delle Infrastrutture per "selezionare" il Fia come operatore nazionale, sottoscrivendo una quota del fondo per 140 milioni di euro.

UN ANNO SENZA IL «TETTO»

È passato quasi un anno da quando, dopo un lungo procedimento approvativo, il 16 aprile 2013 l'assemblea dei sottoscrittori ha definitivamente approvato l'eliminazione del tetto del 40% all'investimento da parte del Fia nei fondi locali.

La decisione (consentita da una modifica al Dpcm attuativo del 2009, operativa dal luglio del 2012) rappresenta la risposta alle difficoltà incontrate dallo strumento finanziario a livello locale. L'aggravarsi della crisi economica e il declino del mercato residenziale ha infatti reso sempre più anacronistico un sistema finanziario concepito quando il ciclo immobiliare era all'apice della sua fortuna. Oggi il Fia investe normalmente fino al 60% nel fondo locale; spingendosi raramente all'80 per cento. Di fatto, la possibilità di intervenire al 100% resta confinata nella "riserva" del 10% del patrimonio, pari a 200 milioni, di cui 70 investiti nel Fondo Esperia, destinato a iniziative nelle regioni del Sud. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ECCO LA LISTA DEI 38 CANTIERI DI HOUSING SOCIALE

Nome dell'iniziativa - Città	Totale alloggi sociali
Rossi&Catelli - Parma ⁽¹⁾	98
Budellungo - Parma ⁽¹⁾	9
Sant'Eurosia A18 - Parma ⁽¹⁾	66
Sant'Eurosia A20 - Parma ⁽¹⁾	104
Chiavari lotto 4, 5, 6, 7 - Parma ⁽¹⁾	132
Casa Crema+ - Crema (Cr) ⁽²⁾	90
Cenni di Cambiamento - Milano ⁽²⁾	123
Figino Il Borgo Sostenibile - Milano ⁽²⁾	323
Opifici 22 - Cremona ⁽²⁾	101
Maison du monde 36 - Milano ⁽²⁾	43
Residenza De Gasperi - Senago (Mi) ⁽²⁾	54
Abit@giovani - Milano ⁽²⁾	207
Limite di Pioltello (Mi) ⁽²⁾	32
Via Milano - Torino ⁽³⁾	36
Alba ⁽³⁾	38
Stazione - Marcon (Ve) ⁽⁴⁾	42
Pietro Gerardo - Padova ⁽⁴⁾	44
Mogliano Veneto (Tv) ⁽⁴⁾	30
Taggi di Sotto - Villafranca Padovana (Pd) ⁽⁴⁾	60
Prusst - comparto 4 - Verona ⁽⁴⁾	57
Abitare Insieme Ascoli - Ascoli Piceno ⁽⁵⁾	16
Palazzo Sgariglia - Ascoli Piceno ⁽⁵⁾	24
La Sala - Firenze ⁽⁶⁾	85
San Lorenzo a Greve - Firenze ⁽⁶⁾	50
Via Empoli - Firenze ⁽⁶⁾	20
De Pinedo - Firenze ⁽⁶⁾	5
Giuncoli - Firenze ⁽⁶⁾	20
Galciana Abitcoop - Prato ⁽⁶⁾	36
Galciana Amicizia - Prato ⁽⁶⁾	36
Vergaio Abitcoop - Prato ⁽⁶⁾	54
Vergaio Amicizia - Prato ⁽⁶⁾	24
Paperino - Prato ⁽⁶⁾	113
Di Gello - Prato ⁽⁶⁾	44
Voltri - Milano ⁽⁷⁾	319
Monticelli - Ascoli Piceno ⁽⁸⁾	16
Cascina Merlata - Milano ⁽⁹⁾	684
S.Rocco - Maniago (Pn) ⁽¹⁰⁾	12
Gardolo - Trento ⁽¹¹⁾	9
Totale	3.256

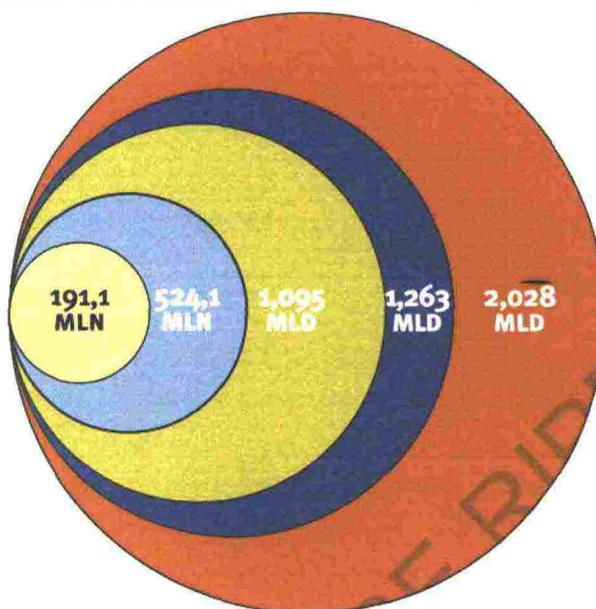
(1) Fondo Polaris Parma Social House; (2) Fondo Immobiliare di Lombardia - Piemonte; (4) Fondo Veneto Casa; (5) Fondo Housing Sociale Italia Centrale; denze Social Housing; (8) Fondo Focus Est; (9) Fondo Social Housing Fvg; (11) Fondo Hs Trentino
 Fonte: Cdp Investimenti Sgr

DUE MILIARDI DISPONIBILI, 191 MILIONI «TIRATI»

Il Fondo Investimenti per l'Abitare

- Patrimonio del Fia
- Investimento potenziale(1)
- Investimento deliberato(2)
- Patrimonio sottoscritto(3)
- Patrimonio versato(4)

- (1) Delibere "plafond", "preliminari" e definitive
 (2) Delibere definitive
 (3) Nei fondi locali
 (4) Importo "tirato" dai fondi locali



Aggiornamento al 28/02/2014
 Fonte: Cdp Investimenti Sgr

FINORA SOTTOSCRITTI DAL FIA 15 FONDI LOCALI

Sgr	Fondi immobiliari oggetto di delibera di Cdpi Sgr
Polaris RE	Fondo Polans Parma Social House
Polaris RE	Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto uno
Beni Stabili	Fondo Veneto Casa
Investire Immobiliare	Fondo HS Italia Centrale
Ream	Fondo Piemonte Case
Torre	Fondo Residenze Social Housing
Fabrica Immobiliare	Fondo Erasmo
Polaris RE	Fondo Emilia Romagna SH
Polaris RE	Fondo Housing Toscano
Polaris RE	Fondo Abitare sostenibile Piemonte
Finint	Fondo Finint Abitare Fvg
Beni Stabili	Fondo Social Housing Cascina Merlata
PensPlan/Finint	Fondo Housing Sociale Trentino
Fabrica Immobiliare	Fondo Esperia (ex Regioni del Sud)
Focus gestioni	Fondo Focus Est
Polaris RE/Beni stabili	Fondo Immobiliare di Lombardia - Comparto Due
Fabrica Immobiliare	Fondo Social housing Roma
Fabrica Immobiliare	Fondo Novello
Polaris RE	Fondo housing Cooperativo Roma
Torre	Fondo HS Regione Sardegna
Est Capital	Fondo Real Quercia HS
Idea Fimit	Fondo SH Liguria
Polaris RE	Fondo Smart Living Bologna
Prelios	Fondo Affordable House Piemonte
Cdp Investimenti	Fondo Scali Ferroviari di Milano
Totale	

(1): Gli importi indicati fanno riferimento alle delibere plafond assunte nei fondi oggetto di delibera preliminare, ai sensi della procedura di investimento. Nell'area evidenziata dalla linea rossa le sole iniziative finora sottoscritte dal Fia.
 Fonte: Cdp Investimenti Sgr

REALIZZATI CON L'INVESTIMENTO DEL FIA

Situazione al 28 febbraio 2014

Vendita convenzionata	Affitto con riscatto	Locazione
-	-	98
9	-	-
-	16	50
78	-	26
80	-	52
-	-	90
5	44	74
-	113	210
48	-	53
21	-	22
-	54	-
-	207	-
16	16	-
-	-	36
-	-	38
-	-	42
-	-	44
-	-	30
15	15	30
-	27	30
-	-	16
-	-	24
-	-	85
-	-	50
-	-	20
-	-	5
-	-	20
-	-	36
-	-	36
-	-	54
-	-	24
85	28	-
22	-	22
193	-	126
-	-	16
263	210	211
2	5	5
-	-	9
837	735	1.684

Comparto Uno; (3) Fondo Abitare sostenibile
 (6) Fondo Housing Toscano; (7) Fondo Resi-
 Cascina Merlata; (10) Fondo Finint Abitare

IL CENTRO-NORD PRIMO A PARTIRE SOLO METÀ DEGLI ALLOGGI IN AFFITTO

■ Da Crema a Parma, da Alba (Cn) a Marcon (Ve), da Villafranca Padovana (Pd) a Torino, da Verona a Milano e interland. Altre iniziative isolate sono in corso a Maniago (Pn), Mogliano Veneto (Tv).

Il Centro Italia è per ora monopolizzato dalla forte componente di progettualità delle cooperative a Prato e Firenze, che sono "saltate" sul carro del fondo dei fondi. Infine, ad Ascoli Piceno, è stato realizzato un intervento volto a riportare nel centro urbano alcune giovani coppie che ne erano state cacciate dall'insostenibile impennata dei valori immobiliari.

Sono questi i 38 cantieri che hanno ricevuto una quota di investimento del fondo Fia e che sono finora arrivati a maturazione. In tutto – stando ai dati comunicati dal Fia e aggiornati al 28 febbraio scorso – 3.256 alloggi, di cui circa la metà in affitto (1.684), e gli altri in vendita (tra 837 in vendita convenzionata e 735 di vendita con la formula dell'affitto a riscatto).

La gestione di queste iniziative si concentra per ora in un ridotto numero di fondi e di società di gestione: in tutto 11 fondi gestiti da 6 società di gestione (Polaris, Beni Stabili, Investire Immobiliare, Torre, Focus gestioni e Finint).

A questi immobili si aggiunge un'altra piccola tranche di iniziative (non incluse nella tabella qui a sinistra) che sono ancora in fase di esame da parte dei gestori di Cdp Investimenti Sgr.

Complessivamente questi cantieri in arrivo sommano 285 alloggi tra Bologna, Bastia Umbra (Pg), Remanzacco (Ud), Pordenone, Maniago (Pn), Rovereto e Trento. Anche in questo caso le iniziative sono riconducibili a solo tre società di gestione, cioè Polaris (iniziativa "vicolo Mandria" a Bologna), Focus Gestioni (iniziativa "Via della Stazione" a Bastia Umbra) e Finint, che promuove la maggior parte delle iniziative: "Via Magretti" a Remanzacco (Ud), "Viale Michelangelo Grigoletti" a Pordenone, "Via Vittorio Veneto" a Maniago (Pn), "Via Leonardo da Vinci" a Rovereto (Tn) e "Via San Vincenzo" a Trento.

Situazione al 28 febbraio 2014 degli investimenti del fondo gestito da Cdpi Sgr (importi in migliaia di euro)

Investimento potenziale(1) delibera plafond e preliminare	Di cui oggetto di delibera definitiva di sottoscrizione	Patrimonio sottoscritto	Patrimonio versato
25.000	25.000	21.150	20.950
255.700	255.700	161.100(2)	72.495
47.214	47.214	36.203(2)	26.129
40.000	14.400	7.600	6.900
40.000	17.000	12.000(2)	5.700
21.000	21.000	12.250	5.500
96.900	96.900	61.750(2)	5.000
38.625	38.625	20.500(2)	5.125
82.040	82.040	14.600(2)	6.716
72.700	72.700	43.400(2)	10.850
24.000	24.000	9.000(2)	4.500
37.600	37.600	37.560	11.000
24.000	24.000	24.000	4.800
70.100	70.100	45.000(2)	500
24.000	18.070	18.050	4.950
18.000	18.000	-	-
20.700	20.700	-	-
30.825	30.825	-	-
27.680	27.680	-	-
36.750	36.750	-	-
30.000	14.240	-	-
60.000	60.000	-	-
42.600	42.600	-	-
12.600	-	-	-
85.000	-	-	-
1.263.034	1.095.144	524.163	191.115

confronti delle Sgr locali e a una stima dell'investimento potenzialmente allocabile nei revisionata e approvata dal Cda il 12 dicembre 2013; (2) CP: sottoscrizioni con «check point».

