

**INTERVISTA** | Matteo Del Fante | Cdp

# «Social housing, pronti a investire 3 miliardi senza il tetto al 40%»

**Giorgio Santilli**  
 ROMA

«Tra operazioni effettuate e in pipeline, abbiamo raccolto 170 progetti di social housing per un valore complessivo di 3 miliardi, di cui 2 miliardi potrebbero partire a breve, se non dovessimo operare con il vincolo del tetto del 40% alla nostra partecipazione nei fondi locali». Matteo Del Fante, direttore generale di Cassa depositi e prestiti, fa il punto sul Fondo investimenti per l'abitare (Fia), il fondo da due miliardi di euro che Cdp ha messo in piedi per investimenti nel social housing con la partecipazione di big del credito e delle assicurazioni, come Intesa, Unicredit, Generali, Allianz, e con casse previdenziali professionali e ministero delle Infrastrutture. Un miliardo Cdp, 888 milioni gli investitori privati, 140 milioni il ministero. Il bilancio è positivo, dopo un avvio lento, dovuto soprattutto alla difficoltà di trovare in ambito locale quel 60% di investimento "privato" necessario per rispettare il vincolo di legge.

Per questo il Governo ha già deciso a luglio di innalzare quel tetto, ma il Dpcm approvato dal Consiglio dei ministri è al vaglio della Corte dei conti. Oggi si discute, anche nell'ambito della legge di stabilità, della possibilità di far saltare del tutto quel tetto. «Ovviamente, qualora venisse meno il vincolo - dice Del Fante - dovremmo andare a chiedere ai sottoscrittori privati del fondo se anche a loro va bene accrescere la nostra presenza nelle iniziative locali, ma abbiamo buone ragioni di pensare che potremmo avere una risposta positiva. Questo darebbe una forte accelerazione al nostro intervento: più è alta quella soglia, più noi possiamo investire». Molti di quei progetti sono ancora nella fase dell'autorizzazione urbanistica, ma c'è tempo fino al 2015 per partire e al 2017

per completare.

Il bilancio, visto da Cdp, è positivo. «Dei nostri due miliardi - dice Del Fante - sono stati allocati 500 milioni cui si aggiungono 600-700 milioni di parte privata e locale, costituita in prima battuta dalle fondazioni bancarie, che hanno partecipato con 200 milioni. Questo ci ha consentito di attivare, a tutto il 2012, 18 fondi locali, 11 società di gestione del risparmio e di finanziare 89 progetti immobiliari, con l'acquisizione di 6.200 alloggi e altri 3.200 posti letto per residenze universitarie e temporanee». Le regioni in cui più si sta investendo sono Lombardia, Piemonte ed Emilia-Romagna, ma ci sono anche Veneto e Marche.

«Tra gli 89 progetti approvati - spiega ancora il direttore generale di Cdp - ce n'è uno, recente, che mi piace ricordare, non tanto perché a gestirlo è una sgr nata dal gruppo forse più prestigioso dell'immobiliare italiano, Beni Stabili, quanto perché consente di riutilizzare cubature senza consumare suolo. Siamo a Verona e il fondo è Veneto Casa che ha acquistato un centinaio di alloggi dall'imprenditore privato Marani, al termine di una dura trattativa».

Il punto qualificante è un altro. «Si tratta di alloggi la cui realizzazione Marani stava ritardando e sospendendo perché non riteneva che le condizioni di mercato fossero quelle adatte rispetto alle previsioni pre-crisi: il Fondo ha comprato 12 mila metri quadrati di superficie a un prezzo di venti milioni di euro, destinando 60 alloggi a destinazione sociale, 20 al libero mercato e altri 20 a uffici e negozi». Un imprenditore privato che si trova nelle condizioni in cui tanti costruttori si trovano oggi, di avere un cospicuo invenduto, riesce a collocare una parte di questo patrimonio nel progetto di social housing.

«Credo - commenta Del Fan-

te - sia un caso che si possa replicare. Ovviamente stiamo parlando di alloggi in edilizia convenzionata che non potranno essere mai rogitati a più di 2 mila euro al metro quadrato, immagino quindi che il fondo vorrà comprarli a un po' meno. Forse sono prezzi lontani da quello che molti costruttori pensano di realizzare, ma è anche un'opportunità in un momento difficilissimo di mercato». La priorità per Cdp resta quella di alleviare situazioni di tensione abitativa. «Ma aiutiamo gli enti locali a risolvere diversi problemi, non solo quello abitativo: operazioni di questo tipo danno lavoro a un settore in difficoltà come l'edilizia e migliorano il decoro urbano attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**AIUTO ALLE IMPRESE**  
**«Positivo il caso di Verona dove è stato acquistato l'invenduto di un costruttore Esperienza da ripetere»**

IMAGOECONOMICA



Matteo Del Fante

