

Edilizia convenzionata. Le quotazioni immobiliari più elevate nelle regioni settentrionali rendono convenienti gli sviluppi - Al Sud il modello fatica a decollare con pochi casi d'eccellenza

Il social housing vince al Nord con locazioni e prezzi calmierati

Paola Pierotti

Dieci anni di social housing in Italia con poco più di un miliardo di euro erogato (pari al 50% degli importi sottoscritti) e con la prospettiva di raggiungere i 20mila alloggi sociali entro il 2020. Al Nord e intorno alla città metropolitana di Milano la maggior parte dei progetti realizzati; al Centro e al Sud è un "work in progress", con qualche eccellenza. A fine anno è terminato il periodo di investimento con la sottoscrizione delle risorse disponibili del patrimonio del Fondo Investimenti per l'Abitare (Fia) istituito da Cdpi Sgr nel 2009 e a oggi sono stati acquisiti dai fondi 205 progetti, di cui 115 sono ultimati. Altri 50 sono deliberati e devono essere sviluppati dai fondi locali. Da Cenni di Cambiamento a Milano a Cesena con il nuovo Quartiere Novello, da Parma a Ferrara dove sta prendendo vita il progetto Corti di Medoro (dal recupero dell'ex Palaspechi, integrando residenze e studentato). Sono numerose le operazioni che hanno fatto scuola in questi anni, ma che non sono ancora indicative di una tendenza diffusa.

«Quando si misura la convenienza della soluzione abitativa sociale, va tenuto conto dei canoni di mercato troppo cari per i budget delle famiglie (oltre il 30-40%) o dalla carenza di offerta adeguata. Prezzi e canoni elevati - spiegano da Cdp - si riscontrano soprattutto in città con forte tensione abitativa come Milano, Roma, Torino, Firenze: qui i canoni del social hou-

sing risultano inferiori rispetto al mercato anche del 40%, mantenendosi nel range 4-6 euro mq/mese, mentre i prezzi oscillano intorno ai 2.000-2.200 euro al mq».

Osservando la localizzazione degli investimenti, il Sud rimane il fanalino di coda nonostante l'impegno di Fabbrica, gestore del Fondo Esperia che a fine 2013 si è aggiudicato la gara indetta da Cdp per un piano dedicato al Mezzogiorno, con Fondazione Housing Sociale come advisor. «Dei 170 milioni previsti, una sessantina sono stati investiti in Sicilia - spiega Manfredi de Marco, direttore sviluppo di Fabbrica Immobiliare Sgr - e per le altre operazioni abbiamo valutato come parametri imprescindibili le città con più di 50mila abitanti, aree con almeno 10mila mq di sviluppo residenziale, controparti affidabili e lo status urbanistico già completato». A Lecce è pronto un complesso con 64 unità, già tutto affittato, di cui il 20% per l'affitto a breve termine». Prezzi? Tre euro al mq/mese e 900 euro al mq per la vendita. A Bari è stato finalizzato due mesi fa l'acquisto dell'ultimo lotto di un complesso di 230 alloggi e sono partite le locazioni (20% vendita convenzionata, 30% locazione a breve termine e 30% a lungo termine, 20% affitto con riscatto): 4,5 euro al mq per l'affitto e 1.600 euro al mq per la vendita, circa il 30% in meno rispetto al mercato del nuovo. «È già partita un'operazione da 40 alloggi a Matera che sarà pronta nel 2020: 100% in locazione e vendita dopo 10 anni - anticipa de Marco - con prezzi che si attesteranno sui 3,3 euro mq/mese e 1.500 euro al mq». Anche qui con circa il 30% di "risparmio" rispetto a un mercato che si

è rivelato dinamico negli ultimi tempi. «Per il 2019 contiamo di chiudere due operazioni a Napoli e Catania». Eccellenze in una mappa del social housing povera al Sud: da un alto i costi di costruzione non si possono comprimere molto di più rispetto al Nord, dove tra l'altro i prezzi di mercato sono più elevati e permettono più margini agli sviluppatori. Dall'altro gli operatori segnalano una maggior disponibilità di aree adatte a costi sostenibili.

Il Nord ha invece ingranato una marcia diversa. Si distingue tra gli altri il Borgo Sostenibile Figino (Milano), con 321 appartamenti in classe A, di cui 268 in locazione a canone calmierato e 53 in vendita. Architettura al centro, grazie a un concorso di progettazione del 2009, mix di spazi pubblici e privati, attenzione alle giovani famiglie e strutture dedicate anche agli anziani (con il Borgo Assistito Grace). Per un trilocale di circa 100 mq si prevede un canone di 530-560 euro/mese, rispetto a un'offerta media sul mercato di 950 euro. Vantaggiosa anche la vendita con la formula del patto di futura vendita (offerta a 2.000-2.200 euro/mq rispetto a i 2.400-2.500 euro/mq richiesti per edifici meno recenti e classi energetiche inferiori). Ci sono ancora 45 appartamenti da assegnare con un buon trend, visti i 40 assegnati negli ultimi mesi. «Quanto fatto - dice Fabio Carozzo, managing director di Investire Sgr - dimostra che una architettura attenta e il rigore nel project management consentono di combinare valori contenuti con alta qualità e comfort energetico. Resta la sfida della gestione di lungo termine, della valorizzazione delle relazioni e dei servizi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**I canoni
d'affitto
arrivano a
essere fino
al 40%
inferiori
rispetto
a quelli
del resto
del mercato**

