

Edilizia**SOCIAL HOUSING****Flop di utilizzo
per i finanziamenti**

pag. 53

Social housing. Analisi severa della Cassa depositi e prestiti sulle proposte di realizzazione di abitazioni per le fasce deboli

Cdp, assegnati solo 145 milioni

Resta in gran parte inutilizzato il fondo da due miliardi per iniziative private

Massimo Frontera

■ È di quasi 145 milioni la quota di risorse che **Cdp Investimenti Sgr** ha definitivamente deliberato a favore del sistema dei fondi immobiliari per interventi di social housing in Italia. Ultimi arrivati - oggetto delle due recenti delibere approvate dalla Sgr di Via Goito - sono le sottoscrizioni di 14 milioni a favore del Fondo residenze social housing (promosso da Torre Sgr) e di 11,2 milioni a favore del Fondo Focus est edilizia sostenibile del territorio (promosso da Focus Gestioni Sgr), per interventi rispettivamente a Milano e nelle Marche e Umbria.

Un valore - quello di 145 milioni - che intacca appena la dote complessiva di 2 miliardi di euro custodita nella cassaforte della Sgr: c'è ancora una montagna di soldi che attende di essere investita. A ben vedere, dal marzo del 2010 (nascita del Fia - Fondo investimenti per l'abitare gestito da Cdp) la sgr di Via Goito ha nel tempo approvato varie delibere cosiddette "plafond", che cioè autorizzavano solo la disponibilità a investire sui fondi delle Sgr richiedenti, in attesa di ricevere da queste ultime i progetti dettagliati, e a condizione che i progetti siano poi approvati dai tecnici di via Goito.

L'ammontare di queste delibere plafond è pari a quasi 480 milioni di euro. Si tratta però di una disponibilità a termine. Se le Sgr non presentano in tempo progetti, la delibera plafond decade (salvo proroga). Procedo con lentezza anche la costituzione dei fondi immobiliari locali che dovrebbero realizzare le iniziative. Finora Cassa Depositi e Prestiti ha fatto investimenti in 14 fondi immobiliari promossi da otto società di gestione risparmio.

«Il progetto deve avere re-

quisiti ben precisi in termini di fattibilità tecnico-economica per concedere l'investimento del fondo - dicono a Cdp Investment Sgr -. Notiamo che sta crescendo la qualità complessiva dei progetti che ci vengono sottoposti, ma restano pochi quelli che superano le nostre verifiche».

A contrarre il numero delle proposte finanziabili sono soprattutto due elementi: il primo è il costo delle aree, che per far quadrare i conti deve e essere tendenzialmente pari a zero, condizione che si realizza solo se gli enti locali sono disponibili a concedere aree per l'edilizia sociale privata. Il secondo elemento, sempre connesso all'equilibrio finanziario, è l'utilizzo di una leva che, con la febbre dello spread, resta di fatto teorica. Peraltro, il problema dell'elevato costo del debito bancario si propone due volte. La prima volta all'impresa quando deve sostenere il costo del cantiere; e la seconda volta quando gli acquirenti degli appartamenti chiedono un mutuo per comprare l'alloggio (si veda anche articolo in basso). Insomma, il contesto di crisi non sta certo aiutando il programma casa varato nel giugno del 2008.

La buona notizia c'è. Anche se con queste difficoltà sistemiche, il sistema dei fondi continua a far registrare l'adesione degli enti territoriali, con relativa dote economica. Dopo l'adesione di Lombardia, Piemonte e Veneto, qualcosa si sta muovendo anche al Sud, dove le regioni Sicilia e Sardegna stanno per lanciare dei bandi per selezionare Sgr cui affidare la gestione di programmi casa proposti da privati (i dettagli sul numero di «Edilizia e Territorio» in uscita lunedì prossimo).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

