

MARZO 2011 - PIOVONO MILIONI PER IL SOCIAL HOUSING

YOU TRADE - Federico Mombarone

L'ultima a scendere in campo è stata Banca Finnat Euramerica. La società finanziaria si è aggiudicata, attraverso SGR Investire Immobiliare, la gestione di un fondo da 100 milioni dedicato all'housing sociale, appena promosso dalle fondazioni Pescarabruzzo (Pescara), Carisap (Ascoli Piceno), Tercas (Teramo) e Varrone (Pescara). Il soggetto economico opererà in tre regioni: Marche, Lazio e Abruzzo. Ma in futuro se ne potranno aggiungere altre: "L'auspicio nel tempo è che possano aderire altre fondazioni di altre regioni – ha confermato Giampietro Nattino, presidente del gruppo Finnat -. In questo tipo di operazioni non è importante il ritorno sulle commissioni, ma il contributo a iniziative di valore sociale. Certo, ci auguriamo che le fondazioni che aderiscono siano soddisfatte di come lavoriamo e ci affidino la gestione di patrimoni o dei conti".

Mentre l'edilizia arranca nella speranza che gli ennesimi propositi di rilancio annunciati dal governo si trasformino in realtà, l'housing sociale si è messo in marcia. Alla fine del 2010, per esempio, è arrivato il via libera dal maxi fondo della Cassa depositi e prestiti, con la disponibilità a investire fino a 118 milioni in due programmi che prevedono una spesa complessiva di quasi 300 milioni per alloggi da realizzare principalmente in Lombardia e Veneto. Il principale beneficiario del finanziamento è stato il fondo Abitare sociale 1, promosso dalla fondazione Cariplo e gestito da Polaris Sgr, che potrà essere sottoscritto da Cdp fino a un massimo di 88 milioni. Altri 30 milioni andranno al fondo Real Quercia housing sociale, gestito da Est Capital. E in settembre il maxi fondo di Cdp era entrato con 25 milioni nel fondo Parma social house (gestito da Polaris), che comporta un investimento di circa 140 milioni per 850 alloggi nella città emiliana. La metà sarà venduta al prezzo calmierato di 1.850 euro al metro quadrato, l'altra metà sarà ceduta in affitto con canoni inferiori del 30% rispetto al mercato.

E non è finita. Il Fai, Fondo investimenti per abitare, avviato dalla Cdp, è prima arrivato a 1,67 miliardi, con le sottoscrizioni di banche come Unicredit e Intesa-Sanpaolo, assicurazioni del calibro di Generali e Allianz, e della stessa Cassa depositi, per poi toccare i 2 miliardi. Un'accelerata potrebbe, inoltre arrivare dalla Fhs, Fondazione housing sociale (promossa dalla fondazione Cariplo e guidata da Sergio Urbani) che ha lo scopo di promuovere in Italia l'edilizia residenziale sociale privata.

Un boom annunciato, quello del social housing, che gli esperti spiegano anche con il particolare momento dell'economia: "Cresce la domanda di case low cost e chi riesce a farlo anche con alta qualità può candidarsi, per esempio, nel filone in ascesa del social housing, ma più in generale per soddisfare la domanda di famiglie con ridotte capacità di spesa", è l'analisi fatta da Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme, per il Politecnico di Torino.

Certo, i tempi di realizzazione dei progetti in cantiere non sono brevi. "Non inferiori a tre-quattro anni", è la previsione di Stefano Marchettini, direttore generale di Cdp sgr. La procedura d'investimento prevede, infatti, come primo passo la scelta della sgr e della società di gestione del fondo. Poi, la selezione del gestore in grado di valorizzare adeguatamente il progetto anche dopo la realizzazione. Ci vuol un fondo immobiliare, infine, per finanziare la costruzione con i contributi dei diversi investitori. Cdp, infatti, può contribuire al massimo per il 40% del totale, il resto deve provenire da altri soggetti. Per fortuna, l'interesse dei soggetti privati non sembra mancare. Beni Stabili sgr, per esempio, gestisce il fondo Veneto Casa: saranno realizzati 900 alloggi tra Verona, Padova e Venezia con investimenti da parte di Regione Veneto e Cassa di risparmio di Padova e Rovigo. "Ora guardiamo a iniziative simili anche in Lombardia e Lazio", prevede Anna Pasquali, amministratore delegato di Beni Stabili sgr. E Manfredi Catella, amministratore delegato di Hines sgr, rivela di stare studiando un fondo, con 200 milioni di dotazione, che investirà anche in progetti di social housing, "anche se non abbiamo individuato al momento specifiche aree geografiche d'intervento". Tra chi è pronto a investire si è aggiunta anche Aedes, con un progetto a Napoli su un'area di 80mila metri quadri, dove vuole realizzare una parte di edilizia residenziale in social housing. Il fondo Abitare Sostenibile, in Piemonte, si è invece messo in moto per realizzare mille appartamenti: tra i promotori compaiono la Regione Piemonte e nove fondazioni bancarie dell'area, attraverso un fondo gestito da Polaris sgr. Sempre in Piemonte, a Torino, il fondo Social&Human Purpose, gestito da Ream sgr, ha in cantiere 2-300 appartamenti, finanziati tra gli altri da Crt, casse di Biella, Fossano, Asti e Alessandria. Infine, in Centro Italia, nelle Marche, Comune e Provincia di Urbino, hanno messo promosso il fondo Abitare Sostenibile Marche, che realizzerà 450 alloggi, mentre altri 800 saranno edificati tra Firenze e Prato dal fondo Housing Toscano.

