

SOCIAL HOUSING

Lo strumento per realizzare case in affitto a basso canone avrà un rendimento obiettivo del 3%

Maxi-fondo Cdp di 1,5 miliardi

Al via il gruppo di lavoro di Porta Pia – Federcasa: «Esenzione Ires agli Iacp»

PAGINA A CURA DI M. FRONTERA

IN ARRIVO 15MILA ALLOGGI

Residenze ultimate e appaltate dai 114 ex Iacp, per anno

	2004	2005	2006
Nuovi alloggi ultimati (n.)	3.745	4.859	6.430
Investimento (mln €)	427	352	536
Alloggi esistenti recuperati (n.)	9.565	5.541	5.754
Investimento (mln €)	485	270	176
Nuovi alloggi appaltati (n.)	5.061	5.249	6.078
Alloggi da recuperare appaltati (n.)	6.763	5.878	9.378

Fonte: Federcasa (proiezione su un campione)

Rendimento obiettivo del 3% più l'inflazione e dotazione iniziale di almeno 1,5 miliardi. Comincia a prendere forma il maxifondo della Cassa depositi e prestiti per il sostegno delle iniziative di housing sociale. Ma si allontana la gara per selezionare il gestore che, a meno di improvvise accelerazioni, non potrà essere lanciata prima del prossimo anno.

Oltre al miliardo di euro che Cdp ha annunciato di voler mettere a disposizione del cosiddetto "sistema dei fondi immobiliari" – e oltre ai 150 milioni messi sul piatto dalle Infrastrutture – le recenti comunicazioni pubbliche della Cassa depositi e prestiti mettono in conto altri 350 milioni, per un valore di impegno complessivo (commitment) appunto di 1,5 miliardi.

Per il maxifondo si fa affidamento sia su operatori pubblici che privati: tra gli investitori istituzionali "qualificati" le aspettative sono soprattutto per operatori del mondo bancario e assicurativo. Cresce anche la vita del fondo, che attualmente viene indicata in

30 anni, cinque in più oltre il limite minimo di legge (indicato nel piano casa per il social housing).

Arrivano anche le prime conferme ufficiali per il rendimento obiettivo del fondo di Cdp. Negli ultimi incontri pubblici – a partire dall'Urbanpromo di Venezia – l'amministratore delegato di Cdp Investimenti Sgr, **Matteo del Fante**, ha indicato il 3% più inflazione, spiegando che si tratta di un rendimento «in linea con quello di altri strumenti analoghi». È però evidente che il tasso non è scritto nel marmo e su questa indicazione si sta per aprire una discussione a più voci.

Infatti, si è appena inse-

diato ufficialmente al ministero delle Infrastrutture il gruppo di lavoro istituzionale che dovrà definire nel dettaglio le caratteristiche sia del maxifondo per l'housing, sia dei fondi locali promossi sul territorio. La lista dei 19 componenti nel Dm firmato dal ministro delle Infrastrutture, **Altero Matteoli**, include rappresentanti di Regioni, Comuni, Tesoro e Presidenza del Consiglio. Il gruppo include anche cinque esperti esterni (alcuni già consulenti del Governo): **Sergio Urbani** (amministratore delegato della Fondazione housing sociale di Cariplo), **Leonardo Salvemini** (componente della struttura tecnica di

missione per le opere di interesse nazionale), **Marco Pecchinotti** (esperto di investimenti immobiliari); **Domenico Ippolito** (direttore dell'Aler Milano e proveniente dal mondo Federcasa); **Veronica Giani** (esperta di investimenti di Intesa-Sanpaolo).

Nonostante il dicastero di Porta Pia mostri tutta la volontà di recuperare il tempo perduto (il gruppo avrebbe dovuto essere costituito entro il 18 settembre), la gara per selezionare la Sgr del maxifondo si allontana: l'iniziale scadenza di novembre ha lasciato il posto a una più plausibile data di gennaio entro cui lanciare il bando (europeo).

La gara, secondo gli ultimi orientamenti di Porta Pia, non prevede un solo vincitore, ma fino a tre operatori da "abilitare" alla gestione dei maxifondi, fra i quali saranno eventualmente ripartiti i 150 milioni statali.

Buone notizie invece per gli interventi urgenti di edilizia abitativa concordati nel 2007 e finanziati con

200 milioni stanziati dal piano casa per l'housing: le strutture tecniche di Porta Pia hanno concluso l'istruttoria dei progetti finanziabili, la graduatoria sarà approvata con decreto ad hoc. Il programma, tuttavia, può per ora contare solo su una cassa di massimo 77 milioni. Le erogazioni avverranno pertanto in proporzione a ciascun gruppo di progetti selezionati per Regione; e in base a priorità indicate dalle regioni stesse.

Sul fronte del social housing c'è poi da segnalare nuovi numeri che riguardano il pianeta degli ex Iacp. Uno studio sui bilanci di esercizio condotto da **Dexia** in colla-

borazione con **Federcasa** ha confermato che esiste una significativa quota di aziende casa (46 su 100 circa) in buona salute, trasparenti e in grado di realizzare più di tremila alloggi l'anno. Il campione rappresenta il 44,1% degli alloggi gestiti dal totale degli ex Iacp (341.290 su 773.298) per una produzione di 794 milioni. Più in

generale, l'intero sistema degli ex Iacp, secondo un monitoraggio di Federcasa, è in grado di produrre tra i 10.400 e i quasi 17mila alloggi all'anno. Tuttavia, la vendita degli immobili supera la nuova produzione, perché nel 2007 il saldo degli alloggi disponibili risulta negativo per circa 33mila alloggi rispetto al 2006.

Una possibile soluzione, caldeggiata dagli ex Iacp, è quello dell'abbattimento delle imposte. «Noi realizziamo e gestiamo alloggi a un canone medio di 70 euro, ma negli ultimi dieci anni abbiamo dato allo Stato 200 milioni l'anno di Ires e tassa di registro – tuona **Luciano Cecchi**, presidente di Federcasa –: è assurdo che lo Stato ci chieda un servizio sociale e ci faccia anche pagare le imposte come fossimo imprese di lucro». Dopo avere spuntato l'esenzione dall'Ici e incassato i benefici del cuneo fiscale, Federcasa ha ora altri obiettivi nel mirino: l'esenzione dall'Ires e la possibilità di beneficiare degli incentivi fiscali alle ristrutturazioni (36%) e all'installazione di soluzioni per l'efficienza energetica (55%). ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A URBANPROMO PRESENTATI I PRIMI STRUMENTI OPERATIVI

Venetocasa, dote di 50 milioni da Fondazioni, Ance e banche

Costruttori edili, fondazioni, banche e Regione. È questo il mix del fondo immobiliare Veneto Casa che punta a un valore di almeno 50 milioni per intervenire nell'edilizia sociale. L'iniziativa veneta è stata tra le prime a partire ed è oggi in fase avanzata, come ha raccontato a Urbanpromo **Matteo Segafredo**, consigliere della Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo.

I cofondatori del fondo sono Regione Veneto (con 10 milioni), Fondazione Cariparo (10 milioni); Fondazione di Venezia (cinque milioni), in ingresso anche Intesa Sanpaolo e l'Ance Veneto. Il patrimonio iniziale dovrebbe essere appunto di 50 milioni. Lo strumento spera anche nella partecipazione del futuro maxifondo immobiliare nazionale che, come prevede la legge, può fare ingresso con una quota di minoranza fino al 40% del valore.

Il fondo potrà essere per cassa e per

apporto. In questo caso si guarda alla possibilità che gli enti locali possano conferire aree o fabbricati. Ovviamente il fondo può anche acquistare da privati gli immobili che ritiene funzionali alla sua mission. Il fondo ha già selezionato il suo gestore. Si tratta **Beni Stabili gestioni Sgr**, guidata da **Terenzio Cugia di Sant'Orsola**.

Gli enti locali possono conferire aree o fabbricati

Il manager, che dall'aprile 2006 amministra la società dell'omonimo gruppo immobiliare ha anche partecipato alle prime riunioni informali del gruppo di lavoro ministeriale sul sistema dei fondi immobiliari per il social housing, ma non è stato

confermato nella compagine ufficiale del gruppo (si veda articolo sopra). Il fondo veneto sarà multicomparto e ha previsto un rendimento obiettivo del 2% oltre l'inflazione. ■

www.fondazionecariparo.it

In Piemonte stretta finale per la selezione del gestore

Punta a 75-80 milioni di valore il fondo piemontese Abitare Sostenibile in fase di "assemblaggio" in Piemonte. In prima fila c'è il mondo delle fondazioni bancarie. Oltre alle due principali realtà piemontesi – **Compagnia di San Paolo** e **Fondazione Crt** – la lista include Cuneo, Biella, Alessandria, Asti, Savigliano, Saluzzo e Fossano. Principali investitori nel fondo sono Fondazione San Paolo e la Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo. All'iniziativa partecipa anche la Regione Piemonte.

I promotori contano anche sul fondo nazionale per il social housing, in gestazione. Potrebbe poi arrivare la partecipazione di grandi banche nazionali, prima fra tutte Banca Intesa.

I promotori hanno lanciato una procedura privata (prima dell'adesione della Regione Piemonte) per selezionare la Sgr, ricevendo 20 candidature. Da poco è stata definita una short list di cinque Sgr ed entro novembre, annuncia a Urbanpro-

Nel fondo 9 fondazioni Tre fasce di canone sociale

mo **Franco Prizzon**, presidente del comitato tecnico di valutazione del programma housing della Compagnia di San Paolo, sarà scelto il vincitore. Entro Natale si vorrebbe inviare il regolamento a Bankitalia per l'approvazione.

«Dalle simulazioni che stiamo elaborando – riferisce Prizzon – prevediamo un rendimento intorno al 2% più inflazione realizzando solo alloggi in affitto in tre fasce di canone del -15%, -30% e -50% rispetto al canone concordato, mettendo anche a reddito strutture commerciali ai piedi dell'edificio».

Il fondo potrà anche prevedere l'apporto. Alla fine della vita del fondo, gli immobili vengono offerti in vendita (cielo-terra) a Comuni o Ater al costo di costruzione (più quello dell'area) rivalutata. ■

www.compagniadisanpaolo.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA