Edilizia privata sociale. Come giudichiamo il Sistema integrato dei fondi

Le opinioni di Roberto Tricarico, delegato dell'Associazione nazionale comuni italiani per le Politiche abitative e assessore alle Politiche per la casa del Comune di Torino, e Giovanni D'Onofrio, responsabile investimenti di Cdp Investimenti sgr Spa (società di gestione del risparmio costituita da Cassa depositi e prestiti unitamente a Abi e Acri)

L'housing sociale è indicato come la soluzione principale per contrastare la difficoltà di accesso a un alloggio da parte di molte famiglie italiane. Il governo con il Piano nazionale di edilizia abitativa e in particolare con l'Edilizia privata sociale, finanziata dal sistema integrato dei fondi immobiliari, prova a costruire un percorso per realizzarlo. Quali sono le sue valutazioni?

R.T. In Italia sono 650.000 le famiglie in attesa di una casa popolare. È un disagio che non si esprime solo nei grandi centri, ma anche nei comuni di medie dimensioni, dovuto essenzialmente alla forte incidenza del canone sul reddito famigliare. La risposta politica è stata debole e non ha fatto fronte all'emergere dei nuovi bisogni. Negli anni ottanta si costruivano circa 40.000 alloggi pubblici all'anno, contro i 2.000 attuali. Inoltre, l'entrata in vigore della legge 431 del 1998 non ha prodotto i risultati attesi; il mercato non ha colto l'opportunità del canone concordato, mentre il fondo per il sostegno alla locazione è stato progressivamente ridotto. Qui s'inserisce il Piano nazionale per l'edilizia abitativa che, attraverso il Sistema integrato dei fondi immobiliari, costruisce un paniere ricco di risorse (circa 2,5 miliardi) per la realizzazione di nuovi immobili. È chiaro che non si tratterà di un canone sociale (si parla in media di un affitto da 400 fino a 600 euro), ma di programmi d'intervento basati sulla sostenibilità economica, che contemplano

pertanto una quota di edilizia libera e di aree a basso costo, con sconti sugli oneri di urbanizzazione. Non pensiamo al Sistema dei fondi come alla soluzione per la questione abitativa, quanto come un'opportunità per la valorizzazione di alcune aree, con la possibilità di acquisire alloggi con canoni vantaggiosi. Occorrerà rivedere la legislazione sull'affitto, adeguandola ai bisogni emergenti e alla pluralità dei modi con i quali si esprimono, facendo leva sulla fiscalità con premi per chi affitta a canone calmierato e disincentivando la rendita parassitaria; occorrerà altresì equilibrare i contributi alla persona e al mattone, anche attraverso un serio rilancio dell'edilizia pubblica.

G.D'O. Le mie valutazioni sull'iniziativa sono molto positive. Il sistema integrato di fondi immobiliari destinati all'Edilizia privata sociale è uno strumento finanziario che per le sue caratteristiche di flessibilità e trasparenza gestionale sta raccogliendo l'interesse di molti operatori, pubblici e privati, e sta dimostrando una grande capacità di mobilitare risorse, soprattutto private, sia a livello nazionale che a livello locale (per esempio da parte delle fondazioni bancarie), in un settore, quale appunto quello dell'edilizia sociale, nel quale finora non erano mai entrate. Di fatto tale strumento supera la logica del contributo a fondo perduto e permette al soggetto pubblico di entrare nel mercato con aspettative di remunerazione del capitale investito. In più, il meccanismo di «fondo di fondi», permette di acquisire quote di minoranza (fino al 40%) di progetti e iniziative locali, premiando l'imprenditorialità del territorio. Nonostante Cdpi sgr sia pienamente operativa soltanto dallo scorso mese di marzo (quando Banca d'Italia ha approvato il regolamento del Fondo) ha già ricevuto sette manifestazioni d'interesse agli investimenti del Fondo e ha avviato la sua prima istruttoria (850 alloggi a Parma). Tutti questi progetti, che se andranno a buon fine mobiliteranno oltre 1 miliardo d'investimenti, sono sviluppati da promotori locali facendo ricorso allo strumento del Fondo. In Cdpi Sgr crediamo molto nell'efficacia dei fondi immobiliari per

l'Edilizia privata sociale anche perché, man mano che se ne diffonderà l'utilizzo, contribuiranno a sviluppare in Italia il mercato delle locazioni da parte di soggetti istituzionali e dei servizi per l'abitare, attualmente insufficiente a soddisfare la richiesta e, sotto diversi profili, anche inefficiente.

Gli enti locali e in particolar modo i comuni sono destinati a svolgere un ruolo importante per rendere concreta la prospettiva dell'Eps; è noto a tutti però lo stato di debolezza in cui versano al momento gli enti locali. In che modo l'Anci pensa di poter aiutare i comuni nella definizione delle proposte progettuali?

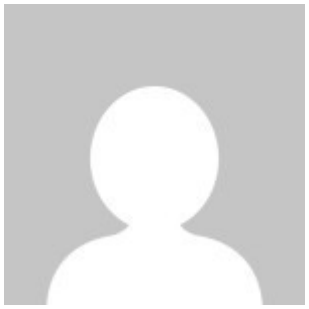
R.T. Sarebbe velleitario pensare all'attivazione di servizi e proposte di housing senza l'intervento dei comuni. Le municipalità, forti della leva urbanistica, sono essenziali per l'individuazione delle aree d'intervento, che non possono limitarsi alle proprietà comunali, ma più proficuamente possono essere quelle demaniali, quali per esempio le caserme dismesse e le aree militari. Ancor meglio se i comuni sapranno fare confluire nel Fondo edifici e quartieri pubblici, proprietà edilizie e paesaggistiche esistenti. Questo perché credo che ai comuni spetti l'onere di concepire le operazioni che il Fondo rende possibili come operazioni di rigenerazione e riqualificazione urbana. I nuovi interventi pubblici non possono pensare di consumare nuovo territorio né di produrre nuove periferie. Devono invece porsi il problema di adeguare le forme esistenti della città ai nuovi ed emergenti bisogni, ricucendo le relazioni tra aree funzionalmente separate, favorendo il mix sociale come strumento di compatibilità economica e d'incremento della sicurezza pubblica. La città nuova non potrà essere formata da nuovi e separati quartieri ma dovrà invece basarsi sul recupero funzionale, edilizio e urbanistico del patrimonio esistente.

Con l'attuale crisi economica e finanziaria, le politiche d'investimento pubblico attraversano una fase di forte ridimensionamento e anche le risorse private sono molto più attente a individuare i settori dove

investire. Il sistema di finanziamento misto privato-pubblico dell'Eps, su cui si basa il Sistema dei fondi, non rischia di essere vanificato dall'attuale congiuntura?

G.D'O. Dal nostro osservatorio riceviamo indicazioni opposte. In questi mesi stiamo svolgendo un'intensa attività divulgativa e di scouting di opportunità d'investimento sul territorio, incontrando molti operatori privati e amministratori locali. Ne emerge un grande interesse per il Sistema integrato di fondi e per le ingenti risorse finanziarie che è in grado di mobilitare. In più, proprio la congiuntura difficile del mercato immobiliare attuale spinge gli operatori a ridurre le proprie aspettative di remunerazione e a guardare con interesse a operazioni a rendimento «etico», di lungo termine, in cui proprio la coesistenza d'interessi pubblici e privati può costituire un elemento di attenuazione del rischio associato (ad esempio, per la parte autorizzativa nelle operazioni di sviluppo). Parallelamente, nell'ottica del soggetto pubblico, tale sistema offre l'opportunità d'impostare le operazioni secondo un metodo innovativo, sfruttando la sinergia e le competenze tipiche del mercato privato e impiegandole nella risoluzione di problematiche di carattere sociale. La dimostrazione di un'effettiva attrattività del settore è data dall'interesse di potenziali investitori istituzionali privati a investire nel Fondo da noi gestito. E in effetti, entro il mese di luglio avvieremo le sottoscrizioni del Fondo investimenti per l'abitare (Fia) e prevediamo di completare la raccolta entro l'anno, per un ammontare complessivo di oltre 2 miliardi da investire nei prossimi cinque anni. Non ci risulta ci siano altri settori del mercato immobiliare con uno stock altrettanto rilevante di risorse finanziarie.

About Author



sarah_chiodi

See author's posts

Condividi