

Social housing. Finanza in movimento

Fondazioni bancarie già in campo in attesa della Cdp

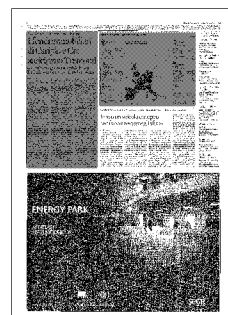
SONO le fondazioni bancarie, unite alle cooperative e in diretta collaborazione con gli enti locali, i nuovi protagonisti del social housing, ovvero i piani di edilizia rivolti alle fasce meno abbienti della popolazione. Un tema, questo, che oggi appassiona soggetti economici privati, candidati alle provinciali e, soprattutto, il governo, che con il maxi piano da un miliardo di euro sta lanciando un nuovo modello di edilizia sociale.

Il ministro Giulio Tremonti ha annunciato a inizio anno un piano da 20mila alloggi per il 2009, ma a oggi i 200 milioni realmente assegnati alle Regioni rendono possibile la costruzione di appena 5-6mila abitazioni. Ben poca cosa rispetto a quanto lo stesso dipartimento economico di Palazzo Chigi ha quantificato come necessità del sistema Italia: 207.519 sono le case necessarie solo per i nuclei familiari a basso reddito, 71.462 quelle per i giovani tra 29 e 35 anni che vivono ancora in famiglia, 7.187 gli alloggi per gli studenti fuori sede. Ma con quali

strumenti intervenire per ridurre il gap? L'Italia, al contrario di quanto fatto da altri Stati, ha recentemente imboccato la strada del mix tra capitali pubblici e privati, amplificati grazie a incentivi (da studiare a livello locale, da quelli riguardanti gli oneri di urbanizzazione alle aree a costo zero) per massimizzare i risultati.

La notizia più importante su questo fronte è la decisione di intervenire tramite il fondo della Cassa depositi e prestiti gestito dalla neo costituita Cdp Investimenti Sgr, guidata da Matteo del Fante, la cui dotazione sarà di un miliardo di euro (solamente 150 milioni quanto già effettivamente messo a disposizione da Giulio Tremonti). Il fondo della Cdp erogherà, a livello locale, capitali che andranno ad alimentare fondi immobiliari di social housing appositamente costituiti, in ciascuno dei quali l'apporto massimo della Cdp sarà del 40%, mentre il resto dei capitali verrà da soggetti privati, fondazioni bancarie, cooperative ed enti locali.

Evelina Marchesini



Social housing. Le fondazioni bancarie attive

I fondi immobiliari di Cariplo e Crt anticipano Tremonti

Gli enti hanno già in cassa più della Cdp Da Torino arriva il «venture philanthropy»

Evelina Marchesini

È così che il miliardo di euro è destinato a moltiplicarsi e a misurarsi con i meccanismi di sostenibilità economica del mercato (non si parla più di case a canone sociale, ma a canoni calmierati, destinati alle fasce medie della popolazione). Con una serie di meccanismi che vanno dai fondi di garanzia regionali (destinati a garantire, appunto, il pagamento dei canoni subentrando eventualmente agli inquilini morosi) all'azzeramento del valore delle aree su cui edificare, i fondi immobiliari così costituiti saranno in grado non solo di costruire, ma anche di gestire con un minimo di profitto il social housing a livello locale.

Nel frattempo ci si muove per conto proprio. A cominciare da alcune fondazioni bancarie particolarmente attive, principalmente **Fondazione Cariplo** e **Fondazione Cassa di risparmio di Torino (Crt)**. L'ente guidato da Giuseppe Guzzetti ha dato vita a **Fondazione housing sociale**, che ha aggregato investitori pubblici e privati per un fondo immobiliare da 85 milioni di euro dedicato all'edilizia sociale. Si tratta di Abitare 1, gestito da **Polaris Sgr**, che sta già finanziando 90 alloggi a Crema e in stretto coordinamento con il comune di Milano ha individuato tre aree nel capoluogo lombardo in cui costruire edilizia sociale: obiettivo finale dichiarato del fondo, 500 alloggi in edilizia sociale e 200 posti letto

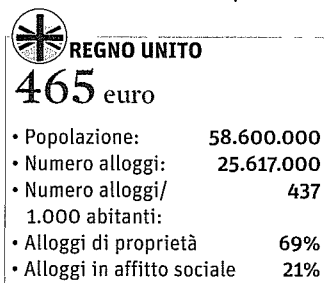
per una residenza temporanea. Il modello adottato da **Fondazione sviluppo e crescita Crt** (costituita nel luglio 2007 da **Fondazione Crt**) è invece quello della "venture philanthropy", approccio innovativo per l'Italia (ma già ben collaudato a livello europeo, tanto che Crt ha aderito da inizio 2008 alla **European Venture Philanthropy Association, Evpa**) basato sulla gestione strategica della relazione con soggetti ad alto potenziale di crescita. La **Fondazione**, sul fronte dell'abitare sostenibile, si è mossa su due filoni principali: l'housing sociale a uso residenziale e quello a uso sociale collettivo. Considerando la nascita molto recente, gli interventi avviati sono numerosi. Sul primo filone la **Fondazione sviluppo e crescita Crt** ha dato il via all'operazione "Ivrea 24 abitare sostenibile" per la realizzazione e gestione di una casa-albergo, residenza sociale a Torino. Il progetto, portato avanti insieme al comune di Torino e alla onlus **Oltre Venturore**, prevede la ristrutturazione e realizzazione di una residenza temporanea per soggetti socialmente fragili; l'investimento è di circa 13 milioni, di cui 12 da parte della **Fondazione**. Fa parte del secondo filone il lancio, nel settembre 2008, del fondo immobiliare chiuso **Social and human purpose**, strutturato in più comparti, la cui gestione è stata affidata a **Ream Sgr Spa**, il cui fund manager è **Silvia Maria Rovere**. «Alla sottoscrizione di questo fondo hanno finora concorso - spiega

Angelo Miglietta, segretario generale di **Fondazione Crt** e propulsore dei progetti di **venture philanthropy** - le fondazioni di **Cassa di risparmio di Alessandria**, di **Asti**, di **Fossano** e di **Biella**. In questo modo è stato possibile assicurare l'avvio del fondo stesso con un commitment iniziale di 80 milioni di euro, ma potranno aderire le altre fondazioni di origine bancaria piemontese, enti locali, investitori istituzionali quali la **Cassa depositi e prestiti**, la **Bei** e altri». Gli investimenti sono indirizzati verso asili, scuole, università, case di cura e di riposo, oltre a progetti di rigenerazione urbana, di riconversione di siti industriali abbandonati, di housing sociale temporaneo. Già partito, con questo fondo, il recupero del complesso monastico della **Certosa di San Francesco ad Avigliana (To)** che ospiterà le attività del gruppo **Abele** di **Don Luigi Ciotti**, la riqualificazione del museo di **Valenza (Al)** e si sta studiando il progetto per la realizzazione di una città della dello sport.

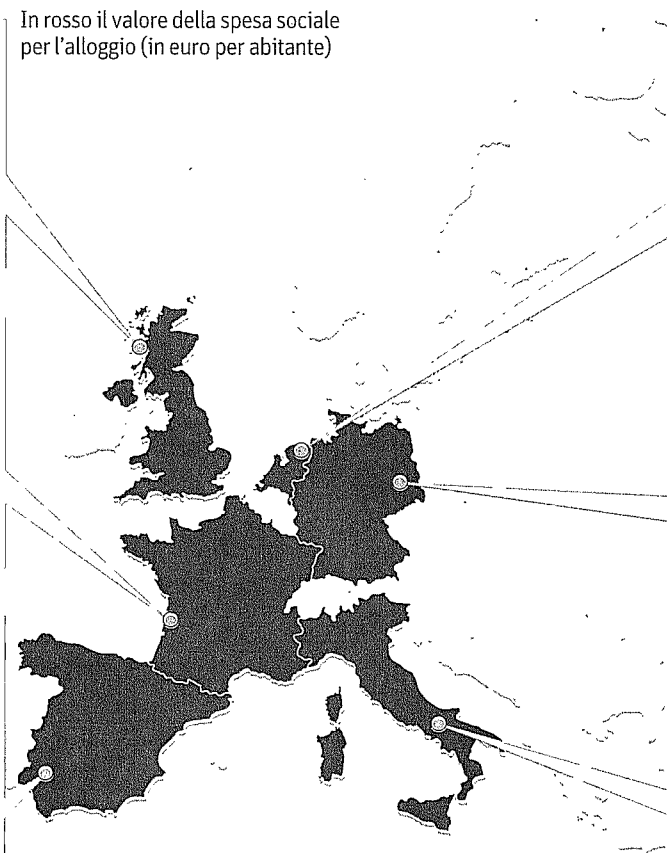
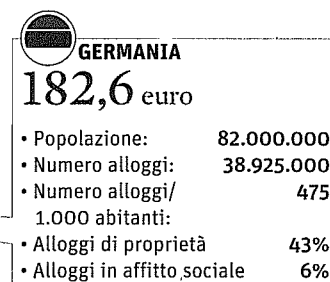
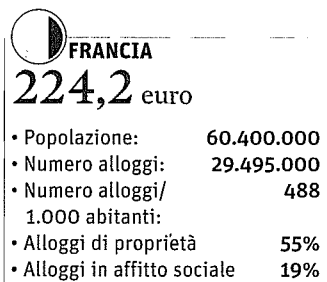
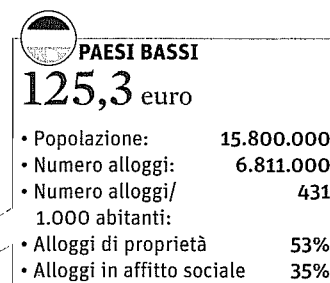
La **Fondazione** sta poi collaborando con l'**Università di Torino** alla costituzione di un fondo immobiliare per la realizzazione del **Polo universitario scientifico di Grugliasco**. Per l'housing sociale "permanente", invece, la **Fondazione sviluppo e crescita** sta lavorando a un altro fondo immobiliare chiuso regionale per l'abitare sostenibile, da coordinare insieme a **Cdp**, **Acri** e le altre fondazioni ed enti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Spesa sociale per l'alloggio, record in Regno Unito



In rosso il valore della spesa sociale per l'alloggio (in euro per abitante)



Fonte: Dati Finlombarda