

IL BILANCIO DI CDP

Social housing da 1,3 miliardi

di **Maria Chiara Voci**

◆ L'ultima operazione in ordine di tempo, che promette per i prossimi anni investimenti per oltre 350 milioni e la riqualificazione di 65 stabili per un totale di 1.390 unità immobiliari, è quella lanciata martedì scorso a Milano e che ha visto l'ingresso del Fia nel fondo Ca' Granda, gestito da Polaris Sgr e finalizzato alla valorizzazione degli immobili del Policlinico di Milano. Il «Fondo investimenti per l'abitare» della Cassa Depositi e Prestiti sta trainando, del resto, il comparto del social housing in Italia, come emerge dagli ultimi dati diffusi in occasione del convegno sull'abitare sociale, organizzato nell'ambito della quattro giorni di **Urbanpromo**, alla Triennale di Milano.

I risultati di Fia stanno arrivando: a cinque anni dall'istituzione (il 16 ottobre 2009), l'allocazione delle risorse è arrivata al traguardo del 64% (1,3 miliardi sui 2,028 totali). Gli impegni sottoscritti coinvolgono 24 fondi locali, gestiti da 11 Sgr accreditate mentre i progetti finanziati sono 188, per un totale di 12.533 appartamenti sociali e 6.411 posti letto. «Entro il 2015, le risorse disponibili saranno interamente deliberate e potranno essere poi spese nei successivi due anni - conferma Sergio Urbani, condirettore generale di Cdp Investimenti Sgr -. Visto che siamo in overbooking, con più domande di quante ne potremo soddisfare, saremo severi anche nel valutare iniziative che hanno già delibere definitive, ma che per diverse ragioni faticano a decollare».

Per sostenere e favorire l'ingresso di Fia nei fondi locali, a sostegno di operazioni che si ramificano soprattutto nel Nord Italia, le azioni in campo sono più di una. «Innanzitutto - prosegue Urbani - abbiamo già sottoscritto una serie di protocolli d'intesa con le città, per aumentare l'offerta abitativa trasformando in alloggi sociali una serie di immobili da ristrutturare. Ad esempio abbiamo firmato con Torino, Roma, Salerno, Ferrara, Livorno. Contiamo di arrivare a dieci accordi per i primi mesi del 2015. In secondo luogo, lavoriamo sul fronte del rating sociale, cioè la rendicontazione degli effetti delle operazioni di social housing, considerata anche nelle conseguenze sul tessuto circostante. Infine, ma non meno im-

portante, attraverso Polaris Sgr abbiamo lanciato un bando per raccogliere proposte da parte delle imprese su tipologie innovative di sistemi costruttivi».

Quest'ultimo avviso, che scadrà oggi, ha visto il coinvolgimento di 250 ditte di costruzione (in palio c'è il riconoscimento di una serie di lavori): sono attese almeno una decina di proposte, fra cui entro la fine del mese saranno selezionate tre soluzioni finaliste. Su queste sarà avviato un lavoro di approfondimento, per arrivare a stilare una sorta di template di sistemi costruttivi, che la Cdp metterà a disposizione dei diversi fondi come un patrimonio da utilizzare, se utile, come modello da seguire per la riuscita dei futuri investimenti.

Dal convegno ospitato a **Urbanpromo** è del resto emerso chiaro un invito ad alzare la qualità del social housing. Se non sono più pensabili i numeri del passato, quando la realizzazione di alloggi sociali procedeva con cifre che ogni anno toccavano anche le 50 o 60 mila unità, oggi però si sta affermando una nuova cultura che pone l'accento sul livello delle opera-

zioni che vengono effettuate. «I canoni sociali si avvicinano oggi sempre più a quelli offerti dal mercato - spiega Franco Landini di Urbit, coordinatore del convegno -. Per questo c'è bisogno di grande attenzione nel lanciare le nuove proposte. Che devono partire da uno studio adeguato di tutte le condizioni, a cominciare dalla scelta della localizzazione, devono rispondere davvero al fabbisogno e devono essere sostenute da vere azioni di marketing». Una serie di esempi di casi di successo sono stati illustrati nelle sale della Triennale: dalla residenza temporanea di San Salvario a Torino della Compagnia di San Paolo a Ivrea24 della Fondazione Sviluppo e Crescita di Crt (per cui sono stati presentati i risultati di gestione a due anni dall'apertura), dal Progetto Bicocca a quello Zoia a Milano fino ad Abit@giovani di Polaris. «A testimonianza - conclude Landini - che, se ben gestito, il social housing può trasformarsi in una leva vincente e unica per la rigenerazione urbana».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

