

A MARZO PIANO CASA DA 400 MILIONI PER 20MILA ALLOGGI IN AFFITTO

«Affrontiamo il tema della casa rimettendo sul mercato 20mila alloggi ad affitto calmierato, vendita calmierata o ad affitto destinato alla vendita calmierata. Lo facciamo senza consumare un centimetro del terreno italiano. L'impegno di spesa si aggira intorno ai 400 milioni di euro: 150 milioni di investimento pubblico per quello che riguarda il sostegno degli affitti e 240-250 milioni di vantaggi fiscali per coloro che intervengono su alloggi che già esistono e sono invenduti». Il «piano casa che ha le misure più grosse degli ultimi 20 anni» è stato annunciato dal viceministro delle infrastrutture, Riccardo Nencini, e presentato a Roma a un convegno promosso dal ministero con i costruttori dell'Ance, Cassa depositi e prestiti e Abi.

«Il provvedimento è da costruire, siamo già a buon punto sulla definizione», ha aggiunto il viceministro. «Il convegno di oggi serve per presentarlo e recepire le proposte». Per quanto riguarda i tempi, il viceministro ha assicurato che saranno «molto rapidi, sarà pronto da qui a metà marzo». «L'ipotesi di housing sociale - così ancora Nencini - tiene conto da una parte dell'obiettivo di riqualificare pezzi di città, perché il 65% degli italiani vive nelle periferie. In poche settimane presenteremo al consiglio dei ministri la delibera sul tema delle smart city, dove le periferie sono una questione centrale». Il piano casa si rivolgerà poi alle «categorie sociali che hanno caratteristiche di fragilità». Per Nencini «bisogna lavorare tenendo conto dell'Isee, più che del reddito imponibile per il metodo di assegnazione e fissare un termine temporale per la residenza». E ancora, «bisogna dare la possibilità di accedere a mutui agevolati per le giovani coppie, consentendo l'accesso alla forma più larga». Infine, «gli alloggi devono essere di immediata cantierabilità e dunque di immediata immissione sul mercato. La sinergia tra pubblico e privato è obbligatoria perché l'Italia ha risorse insufficienti se non vengono legate a fondi privati».

Il progetto Al centro dell'idea - messa a punto anche in collaborazione con i costruttori dell'Ance - c'è la riconversione all'housing sociale degli immobili dati in pegno alle banche come garanzia. Cassa depositi e prestiti offre il suo veicolo finanziario costituito dal fondo immobiliare Fia. Per gestire l'operazione verrebbe creato un fondo immobiliare ad hoc in cui Cdp Investimenti Sgr è anche disposta a coinvestire con quota maggioritaria fino all'80% mentre il restante 20% può arrivare dalla banca oppure da altro investitore privato. Gli immobili verrebbero riconvertiti all'housing assegnandoli in affitto o in vendita o con altre forme intermedie (acquisto con riscatto, con obbligo di futuro acquisto, ecc). Il progetto si rivolge prioritariamente agli immobili di proprietà dell'impresa ancora in attesa di un compratore, o anche immobili che la banca ha acquisito dal creditore insolvente. L'ambito teorico di applicazione è vastissimo. L'Abi conferma che il patrimonio oggetto di sofferenze bancarie ha un valore di almeno 50 miliardi di euro. Più difficile tradurre il valore in immobili.

Il caso pilota di Banca Iccrea e il ruolo di Cdp Cassa depositi e prestiti ha già approvato - a dicembre scorso - la prima operazione di questo tipo. Il partner bancario è il gruppo Iccrea. Si punta a un fondo del valore di 100 milioni di euro con l'obiettivo di reimmettere nel circuito abitativo un migliaio di alloggi da destinare all'affitto o alla vendita convenzionata. Più in generale, il presidente dei Cdp, Vladimiro Ceci ha fornito la dimensione del programma. «Il fondo - ha detto - ha finora deliberato in via definitiva sottoscrizioni per oltre 1,5 miliardi sui 2 del plafond, quindi restano 500 milioni disponibili. La rigenerazione degli alloggi invenduti è una delle linee attuative che stiamo esaminando per gli investimenti da fare entro quest'anno», ha detto. Il presidente di Cdp Investimenti ha ricordato, che alla fine del 2015, il fondo deve avere approvato delibere definitive sul 100% del patrimonio raccolto dal fondo, entro i successivi due anni, soldi devono essere spesi entro i successivi due anni. Avendo di fronte queste scadenze, Cdp guarda con comprensibile interesse programmi che abbiano al centro il riutilizzo di immobili pronti e disponibili piuttosto che iniziative di

sviluppo. Un progetto che conviene a tutti: banche, imprese, Cdp ed Enti locali Il punto di forza del progetto è che vede una straordinaria confluenza di interessi. Prima di tutto da parte del sistema bancario. Le banche hanno una possibilità concreta e conveniente di disfarsi di immobili che rappresentano solo una zavorra sui loro bilanci, e vedono con molto favore la possibilità di cederli a un operatore di mercato (ovviamente concedendo uno sconto sul valore della sofferenza). Ancora più contente sono le imprese di costruzione che sono in stato di pre-sofferenza con le banche, e che sono ben liete di trasferire il patrimonio a qualcun altro, anche rinunciando ai margini sperati (magari calcolati troppo generosamente). Cassa depositi e prestiti, infine, risolve il problema di impiegare la disponibilità residua del fondo Fia, lavorando a operazioni più semplici delle nuove realizzazioni e soprattutto già concordate con le banche. Inoltre Cdp, ha l'occasione di individuare un parco di iniziative sulle quali eventualmente reindirizzare le risorse impiegate su programmi già deliberati, ma che non rispettano i tempi di previsti. La disponibilità di alloggi rappresenterà un'offerta aggiuntiva di case in affitto che - indirettamente - potrà raffreddare la tensione abitativa dei Comuni. Infatti, se il progetto funziona, si potrebbe venire a creare una disponibilità di alloggi dove dirottare parte del gran numero di inquilini che occupano indebitamente le case popolari di IACP e Ater, in quanto hanno migliorato nel tempo la loro situazione economica, senza per questo aver lasciato l'alloggio.

Buzzetti (Ance): Il piano nazionale dell'housing non è mai partito La proposta di piano casa che il ministero delle infrastrutture «ha sollecitato attraverso un rapporto con noi, con l'Abi e con tutti gli operatori dell'edilizia è una proposta concreta: le case non vendute possono essere riconvertite», ha detto il presidente dell'Ance Paolo Buzzetti.

«Manca da 30 anni un piano di edilizia economica e popolare, mentre il problema della casa aumenta a causa della crisi, le famiglie si sono impoverite, ci sono più anziani e i giovani non hanno reddito e fanno difficoltà a trovare casa», ha detto ancora il presidente dell'Ance, osservando che «il famoso piano di housing sociale non è mai partito e non è mai stato pensato - ha aggiunto - i tentativi fatti non sono riusciti. Che cosa dobbiamo fare allora? Bisogna ripensare come intervenire nelle nostre periferie bloccando il consumo di **suolo**, ma favorendo quegli strumenti che ancora non ci sono per fare intervenire sull'esistente e riqualificare sia aree dismesse che cose esistenti che possono essere trasformate e renderle quindi accessibili alle fasce più deboli».