

La stima dei cofinanziamenti di Cdp Investimenti Sgr che si possono autorizzare entro il 2013 senza «tetto» del 40%

Social housing, sbloccati 450 milioni

Accordo a Milano con le Ferrovie: mille alloggi su aree dismesse – Cerami (Polaris): «A Roma grandi opportunità»

Cambia il "moltiplicatore" dei progetti di housing sociale finanziabili dal maxi fondo di Cdp Investimenti Sgr. Secondo i manager della società di via Goito, aderendo alle richieste dei fondi immobiliari locali che già hanno ottenuto finanziamenti, si possono sbloccare fino a 450 milioni di euro di nuove risorse. È questa la prima stima dell'effetto dell'eliminazione del tetto del 40% al coinvestimento di Cdp. Saranno proprio i fondi esistenti ad approfittare per primi dell'opportunità per nuove iniziative di sviluppo. Accordo a Milano con Fs per realizzare mille alloggi su tre aree ferroviarie dismesse. La Sgr sta valutando anche l'acquisto di alloggi invenduti o di programmi entrati in crisi a metà del cantiere. Intanto, le Sgr rimettono mano ai loro business plan e studiano le nuove operazioni. ■

EFFETTO MOLTIPLICATORE

Nuova dotazione massima concedibile da Cdp Sgr nei 4 fondi indicati (*)

Fondo Federale Immobiliare Lombardia/Comparto 1	256 mln
Fondo Veneto Casa	80 mln
Fondo Erasmo	90 mln
Fondo Emilia Romagna Social Housing	70,5 mln

(*) Incremento teorico dovuto all'aumento dal 40 al 60% del coinvestimento del Fia (in base all'equity finora deliberato da ciascun fondo)



FRONTERA E CARBONARO ALLE PAGINE 2-3

Dopo l'eliminazione del tetto del 40% massimo di coinvestimento, la Sgr di Via Goito stima di incrementare entro il 2013

fino al 60% tutte le sottoscrizioni nei fondi locali già operativi

Social housing, 450 milioni da Cdp entro l'anno

Lo «scouting» dei tecnici si sta concentrando prevalentemente su complessi di edilizia libera invenduta da trasformare in corsa in alloggi sociali

DI MASSIMO FRONTERA

Cdp Investimenti Sgr pronta al cambio di marcia. Entro la fine di quest'anno, i manager della società dedicata all'edilizia residenziale per le famiglie che non possono accedere al mercato libero, contano di poter liberare 400-450 milioni di ulteriori investimenti da destinare a programmi di sviluppo di housing sociale.

È questo l'effetto della rimozione del limite del 40% del coinvestimento reso operativo con il Dpcm pubblicato il 19 febbraio scorso in «Gazzetta», ma concretamente sfruttabile solo dal 16 aprile scorso, con l'approvazione da parte dell'assemblea dei soci sottoscrittori del Fia, il Fondo Investimenti per l'Abitare.

Il nuovo limite del coinvestimento "standard", secondo quanto stabilito internamente dalla Sgr, passa dal 40 al 60 per cento. Ma potrà salire fino all'80% solo se l'investimento è spiccatamente "social", cioè – come spiegano al-

la Sgr – è prevista ad esempio una elevata componente di alloggi in affitto oppure se c'è una caratterizzazione sociale dovuta alla progettazione dei servizi rivolti alle persone e al quartiere.

Più in generale, ora diventano possibili iniziative che prima non lo erano. La novità interessa due categorie: i fondi già sottoscritti dal Fia e le nuove iniziative.

I FONDI GIÀ OPERATIVI

Sarà questo l'ambito in cui, con tutta probabilità, matureranno le prime decisioni di investimento al 60% del Fia. «Quest'anno raddoppia la nostra velocità sugli specifici investimenti – dice Marco Sangiorgio, direttore generale di Cdp Investimenti Sgr –. Già oggi siamo in condizione, per 5-6 fondi consolidati, di approvare una delibera di investimento».

Un esempio? «Il fondo Lombardia-comparto 1 – spiega sempre Sangiorgio – ha 106 milioni di delibera definitiva al 40%; passando al 60% possiamo deliberare circa altri 150 milioni di euro».

Il fondo Veneto Casa, nella lista di quelli che Cdp considera "espandibili" può passare da 21 circa deliberati dal Fia a 51 milioni (cioè 30 in più). Il Fondo Emilia Romagna Social Housing può passare da 20 a 70 milioni. Stessa cosa per Abitare Sostenibile Piemonte, per il Fondo Lombardia-comparto 2 e il fondo Erasmo di Fabbrica Immobiliare specializzato nelle residenze per studenti, con altri 30 milioni. La cifra di 400-450 milioni fornita da Cdp deriva appunto dall'aumentata disponibilità di Cdp a incrementare dal 40 al 60% le sottoscrizioni nei fondi aperti a nuove iniziative.



IL SUD SCALDA I MOTORI

Ci sono poi altre iniziative allo studio. Primo fra tutti il **Fondo Regioni del Sud**, in cui il Fia ha deliberato in via preliminare di sottoscrivere 70 milioni di euro. In Sardegna è stato appena aggiudicato, a **Torre Sgr**, il bando promosso dalla Regione. Al lavoro sul fondo anche la Sicilia e il Trentino. In Lombardia sono state gettate le basi per un'iniziativa con le Ferrovie (si veda articolo a destra).

Una nuova frontiera è quella dell'invenduto, con diversi dossier in cui le case pensate per l'edilizia libera possano essere riconvertite al social housing, progetti sui cui hanno scommesso imprese

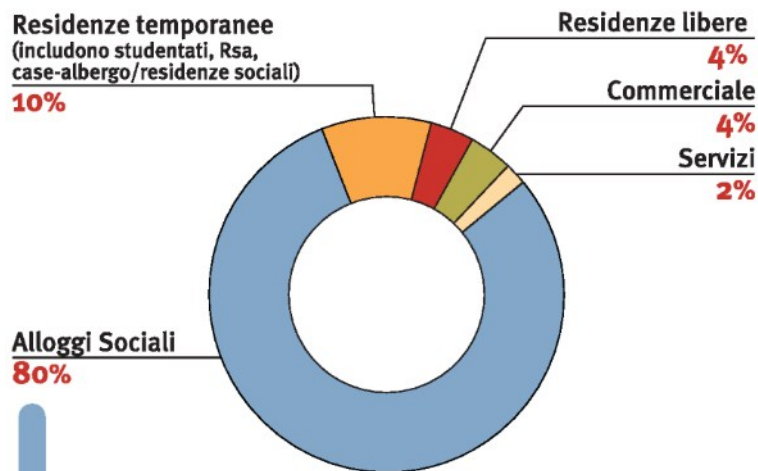
e cooperative e anche le banche con i primi finanziamenti. Cdp sta guardando anche ai cantieri rimasti a metà.

«Il social housing sta finalmente diventando Social», dice Sergio Urbani, condirettore di Cdp Investimenti Sgr, citando il progetto Abitagiovani dell'Aler di Milano. «È un paradigma di maturità, un caso di eccellenza – dice Urbani – l'equity viene dall'apporto di 209 appartamenti che erano destinati a essere venduti all'asta. Invece sono stati conferiti a fondo Immobiliare Lombardia che ha usato la cassa per ristrutturarli e cederli in affitto con riscatto. C'è stato un boom di richieste». ■

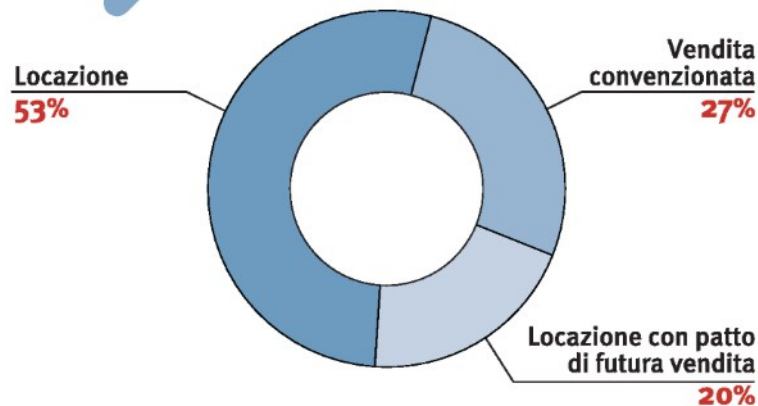
© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA MAPPA DEGLI INVESTIMENTI *Il quadro di sintesi, fornito*

Mix destinazioni d'uso



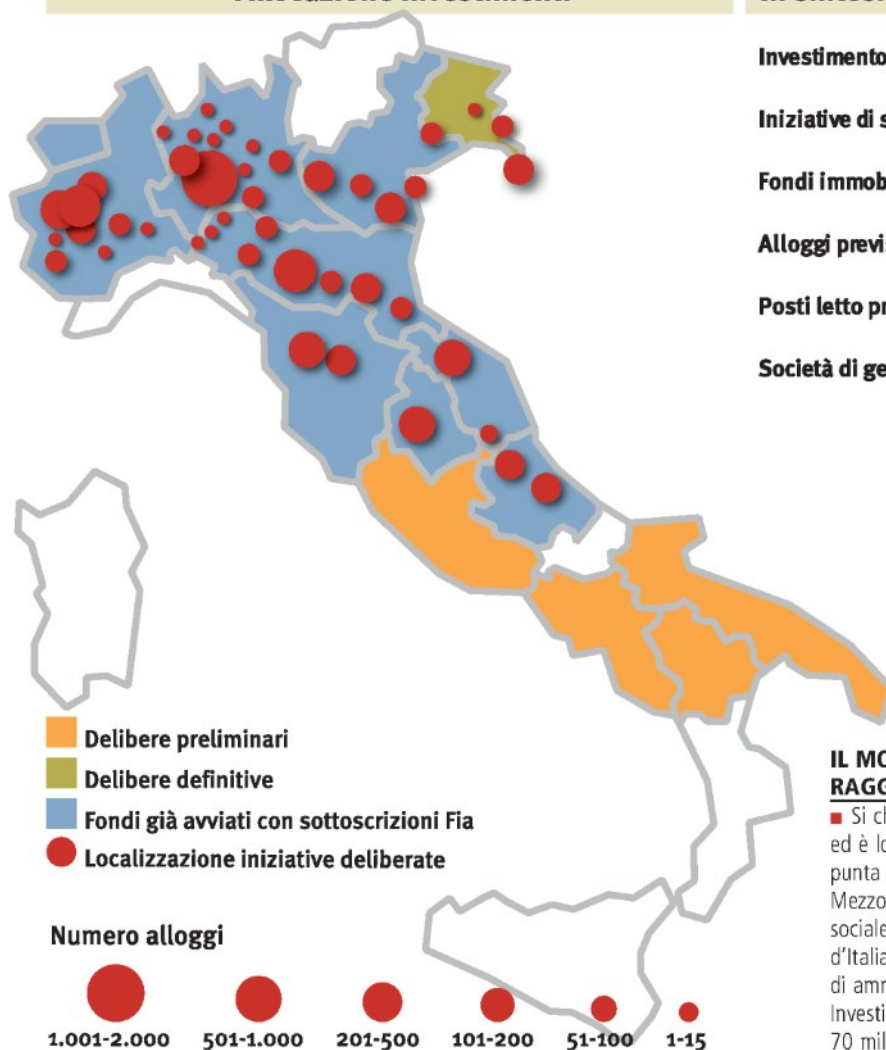
Mix offerta sociale



da Cdp Investimenti Sgr e aggiornato all'ultimo Cda del 24 aprile scorso, sulle iniziative di housing sociale in Italia

Allocazione investimenti

In sintesi



Investimento Fia	649,14 mln
Iniziative di sviluppo	116
Fondi immobiliari	18
Alloggi previsti	9.650
Posti letto previsti	3.226
Società di gestione	10

IL MODELLO DEI FONDI DI SH RAGGIUNGE IL MEZZOGIORNO

■ Si chiama Fondo Regioni del Sud ed è lo strumento con il quale si punta ad estendere alle aree del Mezzogiorno il modello per l'housing sociale già attivato in altre aree d'Italia. In via preliminare, il consiglio di amministrazione di Cdp Investimenti Sgr ha deciso di allocare 70 milioni a questa iniziativa.