

Città e Urbanistica

Social housing, Cassa depositi e prestiti mette in cantiere il bis del maxi-fondo

Massimo Frontera

Allo studio la replica dello strumento lanciato cinque anni fa da Cdp Investimenti Sgr. Entro l'anno le ultime decisioni sugli investimenti del maxi fondo attivo

Mentre sta arrivando al termine il conto alla rovescia degli investimenti del maxi fondo immobiliare per il social housing di Cassa depositi e prestiti, si lavora alla seconda edizione dello strumento. Un lavoro che, per ora, la Sgr controllata da Via Goito - Cdp investimenti Sgr - sta studiando sottotraccia e che non entrerà nel vivo prima che la capogruppo definisca il suo piano industriale, entro le prossime settimane.

Ma se - come c'è ragione di credere - l'iniziativa sarà compatibile con il piano che sarà approvato dal cda di Cassa depositi e prestiti, si passerà alla fase operativa. Che significa raccolta di investimenti presso finanziatori, sia pubblici che privati. «La cosa è allo studio», conferma Marco Sangiorgio, direttore generale di Cdp Investimenti Sgr. Proprio questa mattina all'Urbanpromo di Milano Cdp investimenti immobiliare fornisce alcuni elementi del suo nuovo corso nel convegno dal titolo eloquente: "What's next to FIA?"

«Non posso dire che ci siano decisioni prese - aggiunge Sangiorgio -. Sicuramente riteniamo che il programma è interessante, ha avuto successo e c'è stato bisogno di affordable houses; e c'è l'intenzione di andare avanti».

Nel caso, se anche il progetto andasse in porto, «difficilmente si farà un Fia2 con le stesse regole del Fia1», aggiunge Sangiorgio. «La struttura - spiega - si è rivelata articolata e un po' complessa, ma ha avuto un grandissimo pregio perché ha creato una rete di operatori che ha amplificato la nostra capacità di finanziamento, ma anche la nostra capacità operativa».

Un motivo che giustifica il progetto di un Fia2 è anche la mole di iniziative e programmi ricevuti in questi anni da Cdp. Come è noto, i tempi di attuazione dei programmi, condizionati dalle decisioni della politica e dal mutare del quadro economico ha prodotto un gran numero di progetti rimasti sulla carta. Per molti di questi il Fondo investimenti per l'abitare non potrà far nulla. «Entro dicembre - riferisce sempre Sangiorgio - dobbiamo finire di individuare gli operatori sui quali mettere i soldi, poi abbiamo due anni per effettuare i tiraggi. In questi due anni abbiamo eventualmente anche la possibilità di spostare risorse da una piattaforma a un'altra, ma la partita nell'individuazione delle piattaforme si chiude. Alla fine il Fia realizzerà 20mila appartamenti e qualche migliaio di posti letto in residenze temporanee e studentati».

Nel ripercorrere gli ultimi cinque anni, Sangiorgio segnala le due principali novità che hanno modificato lo scenario di riferimento nel quale il maxi-fondo è stato progettato e ha visto la luce. «Il primo elemento è quello dei prezzi di mercato, che sono profondamente cambiati. Il secondo è l'attenzione degli italiani al mercato dell'affitto: siamo partiti dall'idea di fare molti affitti ma anche molte vendite immediate, anche per la propensione degli italiani ad acquistare e per la propensione delle banche a finanziare. Oggi è tutto diverso: le famiglie hanno difficoltà, e se oggi ottengono un mutuo lo ottengono con una copertura più limitata».

Nell'eventuale fase due, «potrebbe esserci lo spazio per un incremento di questi programmi. Ma insieme alle dinamiche demografiche del paese c'è la dinamica dell'immigrazione in generale, parlo dell'immigrazione regolare che lavora, produce e ha un reddito: da questo punto di vista il mercato potrebbe essere molto importante».

Un altro tema che sicuramente un futuro nei piani di Cdp Investimenti è quello delle caserme, che la società di Cdp valorizza attraverso il Fiv, Fondo investimenti per la valorizzazione: «nelle trasformazioni delle grandi caserme ci sono massicci quantitativi di social housing», segnala Sangiorgio. «Il solo Fiv - aggiunge il dg di Cdp - ha un patrimonio di quasi un milione di metri quadrati. Le destinazioni sono le più varie. Il 70% potrebbero essere volturate al residenziale, di qualsiasi natura. Ma poi c'è il grande patrimonio di Cdp Immobiliare, che rappresenta l'altra gamba dell'immobiliare di Cassa. Anche lì ci sono grandi progetti e anche lì la parte residenziale è predominante. La cassa esprime una potenzialità molto interessante».