il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

L'affitto social tra 200 e 580 euro

Il 5 maggio 2009 è stato promulgato con Decreto del Presidente della Repubblica il Piano nazionale per l'edilizia abitativa, a seguito del quale il Governo ha stanziato complessivamente 300 milioni ai quali se ne sono aggiunti 540 derivanti da fondi regionali e altri fondi pubblici. L'attivazione di questi fondi prevede la sottoscrizione di accordi di programma su base regionale i quali faranno volano a un investimento complessivo di 2,7 miliardi, ripartiti tra le 14 regioni beneficiarie, come previsto dalla delibera Cipe del 5 maggio 2011 (cfr. tabella 1). L'obiettivo è realizzare oltre 12.000 alloggi di nuova costruzione e rendere disponibili ulteriori 3.000 unità abitative a seguito della ristrutturazione del patrimonio esistente.
La ratio del Piano casa consta nella mutua convenienza dei protagonisti: il pubblico ha una domanda sociale in aumento, il privato ha problemi nell'assorbimento immobiliare. Da qui il cambiamento di paradigma e la futura produzione di abitazioni di proprietà indivisa, in affitto a canoni moderati tra i 200 e i 580 euro al mese.
La matrice del nuovo modello per l'edilizia privata sociale è dato dal mix di sostenibilità finanziaria, di risparmio energetico e dei servizi alla casa, contenuto nel Piano casa nazionale e più precisamente nell'art.11 del Dpcm del 16 luglio 2009 con l'istituzione del Sistema integrato di fondi immobiliari da parte di Cassa depositi e prestiti investimenti Sgr (Cdpi) il quale prevede una dotazione finanziaria di circa 2,5 miliardi (cfr. «Il Giornale dell'Architettura», n. 86, luglio 2010).
Cdpi ha effettuato tre chiusure parziali (luglio e settembre 2010 e giugno 2011) delle sottoscrizioni del Fondo Investimenti per l'Abitare (Fia), a valere su emissioni di quote per l'importo complessivo di 1,769 miliardi a favore di Cdpi, alcuni gruppi bancari e assicurativi e di casse di previdenza privata. L'8 giugno scorso, il ministero delle Infrastrutture e dei trasporti ha aggiudicato definitivamente a Cdpi il bando di gara per l'assegnazione della gestione delle risorse, pari a 140 milioni. Le sottoscrizioni del fondo saranno ultimate entro il primo trimestre 2012, per un ammontare di circa 2 miliardi, comprensivo dello stanziamento ministeriale.
Il Fia investe il proprio patrimonio principalmente in quote di fondi comuni d'investimento immobiliari operanti a livello locale e gestiti da altre società di gestione del risparmio, attraverso partecipazioni nel limite massimo del 40%. Tale limite è volto a sollecitare sul territorio l'investimento di risorse da parte di soggetti terzi rispetto al fondo, permettendo nel contempo al Fia di mantenere una presenza rilevante nelle singole iniziative. Il regolamento di Cdpi indica

come il 90% delle risorse del Fia saranno impiegate per la sottoscrizione di quote di fondi comuni d'investimento a livello locale fino a un tetto massimo del 40% dell'equity complessiva di questi stessi strumenti finanziari, mentre il restante 10% sarà destinato a iniziative immobiliari dirette. Il nodo da sciogliere è quello dei rendimenti attesi da Cdpi, promotori istituzionali e locali e banche finanziatrici: se il tasso richiesto da queste ultime fosse inferiore al rendimento obiettivo di Cdpi e degli altri quotisti il giro d'affari generato dal Piano casa, senza calcolare l'indotto, superebbe i 5 miliardi. È un mercato interessante e perciò soggetti istituzionali quali fondazioni bancarie, Legacoop, società di gestione del risparmio e regioni hanno già avviato iniziative in questo ambito.
Bisogna comunque precisare che l'edilizia residenziale sociale non è nata con il Piano casa. In Italia ci sono stati alcuni soggetti precursori come la Fondazione housing sociale di Milano, operativa dal 2004. Se il sistema del fondo dei fondi di Cdpi offre un valido supporto a soggetti istituzionali che operano nel settore del social housing, per l'attivazione di queste risorse è stata data una corsia preferenziale ai fondi immobiliari. Bisogna riconoscere come la costituzione di fondi territoriali regionali richieda agli enti locali una certa pro-attività e progettualità, ma anche come spesso gli stessi enti siano lontani dalla conoscenza di questi strumenti rischiando di limitare, così avviene oggi, le ricadute territoriali dei benefici del programma lanciato dal Piano casa in aree circoscritte.
Fatta questa premessa, bisogna ancora sottolineare come l'accesso ai fondi gestiti da Cdpi non sempre garantisce all'operatore immobiliare la sostenibilità del progetto di sviluppo, tant'è che lo stesso Fia ammette a finanziamento progetti con un profilo di rischio ridotto, dove questo viene vagliato tanto nella sua componente relativa alla fase di sviluppo (rischio urbanistico, rischio costruttivo), quanto nella sua fase di gestione soprattutto per quei progetti che prevedono una collocazione degli immobili sul mercato mediante locazione. L'attenuazione del rischio o l'aumento del rendimento in fase di sviluppo potrebbe essere assunta da nuovi soggetti che partecipino all'investimento con capitali a remunerazione preferenziale (preferred equity): questa corsia preferenziale consiste in un sistema di retribuzione dei ricavi di progetto che prevede un diritto di precedenza nella remunerazione di quelle quote di capitale i cui investitori hanno richiesto un rendimento inferiore a fronte di maggiori garanzie.

il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Autore

Uberto Visconti di Massino

Nato a Milano, ha vissuto per un anno negli Stati Uniti prima di laurearsi in Architettura con indirizzo urbanistico al Politecnico di Milano nel 1994. Ha iniziato a lavorare presso l'Istituto di ricerca Scenari Immobiliari e durante il dottorato di al Politecnico di Torino in pianificazione territoriale e mercato immobiliare, si è trasferito a Delft per fare ricerca presso l'università di architettura, dipartimento real estate e housing. Rientrato in Italia, ha fondato la società Valori Urbani Srl e nel 2006 è entrato a far parte di ING Real Estate Development, dirigendo l'attività di acquisizione progetti di sviluppo. Dal 2009 al 2015 è stato parte del Gruppo Arcotecnica (ora IPI/Agire) per lo sviluppo di progetti immobiliari e nella gestione di cespiti e portafogli immobiliari. Poi passato in Knight Frank (Capital Markets, 2016) ha lavorato per Ostello Bello (Italia) e nella direzione di una proptech estera (Casafari, PT, 2022), mentre dal 2017 è in Talent Garden SPA, dove ha sviluppato spazi di coworking in tutta Europa. È specializzato in analisi di mercato, sviluppo urbano, acquisizione immobiliare, valutazione e gestione immobiliare. Giornalista pubblicista dal 1996, è stato nel board della European Real Estate Society (ERES 2005-2010) e di AICI (Associazione italiana consulenti immobiliari) e del Royal Institute of Chartered Surveyors, UK (2005-2020)