

La Sgr della Cassa depositi e prestiti pronta a investire in due iniziative a Roma e in Toscana

# Cdp nelle iniziative delle coop

Via al fondo per l'Italia centrale (Finnat) – Nuovo veicolo di Beni Stabili Sgr

A CURA DI MASSIMO FRONTERA

**P**er il social housing è il momento delle cooperative. Il 7 giugno, salvo imprevisti dell'ultima ora, il consiglio di amministrazione di **Cdp Investimenti Sgr**, approverà la disponibilità a investire circa 30 milioni nel Fondo Cooperativo Roma, promosso dalle principali cooperative aderenti ad **Ancab-Legacoop** che operano nella Capitale. Per la Sgr di Cassa depositi e prestiti si tratta dell'ottavo veicolo in cui investe una quota dell'ancora consistente budget disponibile per la mission dell'edilizia privata sociale. Le cooperative tagliano il traguardo proprio a Roma, battendo sul tempo altre iniziative promosse dal tessuto imprenditoriale privato, ancora in fase di studio. Il Fondo cooperativo Roma, prevede la realizzazione di circa 1.000 alloggi in due tranches. Il valore del fondo è di 150 milioni.

Dopo Roma, Ancab-Legacoop è già pronta a fare il bis con il Fondo Housing Toscana, che include alloggi realizzati a Firenze e Prato. Il fondo ha un valore di 120-130 milioni circa. La sgr della cassa depositi e prestiti valuterà (nell'incontro in calendario il 7 giugno oppure nel primo cda utile) l'investimento

con una cifra di circa 24 milioni di euro. Entrambi i fondi delle cooperative saranno gestiti da **Polaris Sgr**.

Intanto il maxi-fondo Investimenti per l'abitare (Fia) sta finalmente per ricevere l'aggiudicazione definitiva della gara lanciata dal ministero delle Infrastrutture con l'attribuzione di 140 milioni di euro. La lunga attesa (dopo che la gara è stata aggiudicata in via provvisoria già lo scorso settembre 2010) si deve a un problema patrimoniale, solo recentemente superato, del fondo Parma social house, e in particolare relativo alla sottoscrizione della quota da parte di **Stt**, la holding pubblica parmigiana.

Dopo un fitto ciclo promozionale sul territorio da parte di Cdp prosegue anche lo scouting di nuove iniziative.

## LE INIZIATIVE IN ITALIA

Ed è il Sud, questa volta a riservare delle sorprese positive. In particolare la Campania, riferiscono i tecnici di Cdp, mostra un particolare attivismo a livello associativo. Sotto l'egida dell'**Ance Campania**, infatti, si stanno attivando soprattutto gli imprenditori di Salerno e Napoli. Giudicato molto interessante il lavoro che sta maturando in Sardegna, dove la regia regionale ha imposto una selezione di progetti concreti da concentra-

re in un fondo in preparazione di 60-70 milioni, partecipato dalla **Fondazione Banco di Sardegna**. Qualcosa si muove anche in Calabria e Basilicata. Passi indietro invece in Sicilia dove, al momento, pare sfumato il sostegno di 30 milioni.

La debolezza del sistema delle fondazioni nel Mezzogiorno potrebbe essere compensata dalle amministrazioni regionali. La partecipazione al sistema dei fondi consentirebbe di individuare iniziative garantite e ben monitorate su cui concentrare risorse che molte vischiosità burocratiche impediscono di spendere in tempi ragionevoli.

Le Fondazioni sono più presenti nel Centro e Nord Italia. In Liguria la **Fondazione La Spezia** sta lavorando a un'iniziativa di costruttori privati. In Trentino c'è un vasto piano di housing con una quota da realizzare attraverso un fondo (nel quadro di un più generale protocollo Provincia-Cdp). Va avanti anche l'iniziativa a carattere regionale in Emilia Romagna, con varie fondazioni di cui la capofila è **CariModena**.

Nel Lazio Cdp confermano cinque iniziative che hanno già manifestato l'interesse a entrare nel sistema dei fondi, promosse o da costruttori privati o da società di gestione.

Infine, si sta delineando anche un filone di iniziati-

ve promosse da ordini religiosi. Sta succedendo per esempio a Napoli, Roma e in Veneto. La partnership con Cdp consentirebbe di produrre strutture per il social housing ma anche ristrutturare e adeguare immobili funzionali agli Ordini di Salesiani e Gesuiti.

## IN START UP

È stato presentato recentemente a Rieti il fondo Housing sociale Italia centrale, promosso dalle **Fondazioni Pescara-bruzzo** (Pescara), **Cari-sap** (Ascoli Piceno), **Ter-cas** (Teramo) e **Varrone** (Rieti) e gestito da **Investire Immobiliare Sgr**. L'obiettivo di raccolta è di 100 milioni con la doppia mission di aumentare la dotazione di alloggi sociali sul territorio e di riqualificare le aree urbane, inclusi i centri storici. Cdp potrà investire 40 milioni nel fondo, che durerà 27 anni.

Un fondo di housing allo studio anche da parte di **Beni stabili gestioni Sgr**. Il nuovo veicolo guarda ad alcune aree nella Capitale di proprietà di investitori romani. Gli interventi potranno includere sia la nuova edificazione, sia la riqualificazione di aree e comprensori edificati. La Sgr con sede a Roma sta intanto lavorando alle iniziative nel Nordest che saranno gestite attraverso il Fondo Veneto casa. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## ANCORA IN STAND BY

*Le iniziative vicine all'istruttoria*

Fondo	Gestore
Easy Housing Lombardia	Costruttori privati
Fondo Cascina Merlata	Euromilano e altri
Fondo di Sh	Fabrica Immobiliare Sgr
Fondo di Sh	Sarmar Spa di Verona
Fondo di Sh	Bnp Paribas Reim Sgr
Fondo di Sh	Privati a Roma

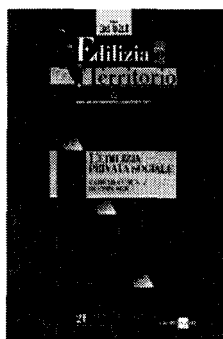
## INVESTIMENTI PER 318 MILIONI

*Gli investimenti finora deliberati dal Cdp Sgr*

FONDO	GESTORE	FONDI CDP (mln)
Parma Social House	Polaris Sgr	20,5
Abitare Sociale 1	Polaris Sgr	88
Real Quercia	EstCapital Sgr	30
Veneto Casa	Beni Stabili Gestioni Sgr	30
Marte	Ream Sgr	40
Abitare Sostenibile Piemonte	Polaris Sgr	40
HS Italia Centrale	Investire Immobiliare Sgr	40
Cooperativo Roma(*)	Polaris Sgr	30

(\*)All'ordine del giorno del Cda del 7 giugno

## LE LINEE GUIDA AL BIS

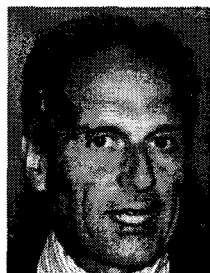


### IL VADEMECUM DI CDP

Da Parma ad Ascoli Piceno e Rieti, passando per Milano, il Nord-Est e il Piemonte. Può essere utile guardare le caratteristiche dei primi fondi che hanno ottenuto l'ok all'investimento del maxi-fondo della Cassa depositi e prestiti. Una scheda di ciascun fondo è contenuta nel secondo vademecum (dopo quello uscito circa un anno fa) pubblicato sullo scorso numero di «Edilizia e Territorio». Questa seconda edizione contiene anche un approfondimento sui criteri di investimento nei veicoli locali, con spiegati i requisiti richiesti nei regolamenti di gestione e tutte le tappe dell'istruttoria.

## «I fondi? Troppo cari, meglio un mutuo»

**P**arola d'ordine: tornare all'edilizia convenzionata. Dopo un'incubazione di oltre due anni e i primi fondi di social housing targati Cdp, la luna di miele tra costruttori e finanza sembra finita. Almeno secondo **Claudio de Albertis**, presidente dell'**Assimpredil**. «L'housing sociale – dice de Albertis – deve poter dare una risposta ai bisogni reali, ma anche sostenere un grande lavoro di ricerca su progetti e processi». «Per ottenere questo – aggiunge – credo sia preferibile non finanziare la domanda ma le imprese che mettono sul mercato questi prodotti. Naturalmente se il progetto è innovativo e costa di meno e ottiene i livelli prestazionali di un certo tipo».



■ Claudio de Albertis (pres. Assimpredil)

### Ingegnere De Albertis, cosa non va nei fondi immobiliari?

Cassa depositi vuole ritorni sul denaro sensibili, non lontani da quelli di mercato. E dato che oggi il problema finanziario è più pesante di quello economico, penso si debba spingere sulla locazione con patto di futura vendita, così posso prevedere un valore certo, riduco i rischi di invenduto e morosità e ho un ritorno economico. Tornerei a mettere a disposizione delle imprese dei mutui sul 90% del costo dell'alloggio, con un contributo statale per lo spread, lasciando alle imprese solo l'euribor. Così si possono mettere sul mercato alloggi a canone accessibile. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## La Cassa: «Offerte ancora vantaggiose»

**A**ggi la società di gestione della cassa depositi ha autorizzato l'investimento del fondo in 7-8 veicoli promossi a livello locale. E circa altrettanti sono vicini alla fase istruttoria. Numeri piccoli, quindi, soprattutto considerando l'ampia disponibilità residua del fondo gestito da **Cdp Investimenti Sgr**, società affidata a **Stefano Marchettini**.

### Dottor Marchettini, come mai pochi progetti?

Ci sono molti progetti in giro per l'Italia, ma pochi arrivano alla giusta maturazione.

### Perché?



■ Stefano Marchettini (ad Cdp Investimenti)

Noi investiamo al massimo nel 40% del valore del fondo. Difficilmente è possibile avere un progetto in cui l'imprenditore mette il 60% di equity. In alcune regioni c'è una limitata presenza di soggetti finanziatori, come le Fondazioni. E poi non sempre le proposte di investimento che ci vengono proposte hanno dimensioni adeguate.

In particolare al Sud dobbiamo rinsaldare i rapporti con imprenditori, Comuni e Regioni.

### Alcuni costruttori dicono che voi chiedete un ritorno elevato sul vostro investimento.

Abbiamo un rendimento obiettivo del 2% per il fondo nazionale e chiediamo il 3% per i fondi locali. Se lei mi trova qualcuno che finanzia a questi tassi... Comunque devo dare atto all'Ance di aver fatto un lavoro stupendo per far capire che il Sif è vantaggioso per gli imprenditori. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

