

EDILIZIA E AFFARI/3 GLI IMPRENDITORI NON VOGLIONO LA CONCORRENZA DELLA CDP.
LA MEDIAZIONE DI BASSANINI

E i re del mattone si mettono in fila

Caputi, Puri Negri e gli altri puntano ai tre miliardi del progetto social housing

Si chiama «social housing» il nuovo business immobiliare in Italia. Sono le case popolari «dignitose», per chi fatica a pagare l' affitto: giovani coppie, separati, lavoratori fuori sede; quelli che Carlo Masseroli, assessore a Milano, chiama «parte vitale delle città». Cavalca l' insuccesso dell' ex Iacp, la caduta del potere d' acquisto delle famiglie, il crollo del mattone (i 22 fondi immobiliari quotati hanno perso il 18% dal 28 dicembre 2007 al 28 agosto 2008). Soprattutto, promette profitti con l' Expo 2015 e lo sblocco di molte aree nei piani regolatori del Nord. L' intervento inatteso della Cassa depositi e prestiti presieduta da Alfonso Iozzo, il braccio pubblico del piano-casa di Tremonti, ha rotto le uova nel paniere. La Cdp ha appena costituito una società di gestione del risparmio proprio per investire nel social housing. Gelando gli entusiasmi dei signori del mattone. «Era un grande affare», dicono, parlando al passato, alla Fimit di Massimo Caputi, l' ex amministratore delegato di Sviluppo Italia, l' uomo dei fondi Alpha (-29% in Borsa negli ultimi sei mesi) e Beta (-5% prima del rimborso del capitale). «Ci sono un sacco di società private, non si capisce perché fare quelle pubbliche», si è impennato Carlo Puri Negri, amministratore delegato di Pirelli Re, il 26 settembre, al convegno Epic, European Property Italian Conference. Franco Bassanini, vicepresidente della Cdp, tende una mano: «Se ci sono privati che, alle condizioni per l' housing sociale, sono disposti a metterci i soldi, sapendo che devono accontentarsi di rendimenti bassi, sono i benvenuti: investano nel fondo». Ma non è la stessa cosa che far da soli. Perché accontentarsi di un rendimento del 3% quando si cerca l' 8%? Comunque, l' affare resta. Il bisogno di queste «case popolari» (ma Bassanini preferisce parlare di «ecopolis, città integrate, sul modello francese della Caisse Des Dépôts»), «riguarda da uno a tre milioni di famiglie», dice Gualtiero Tamburini, presidente di Assoimmobiliare e Nomisma. La Cdp ha in cantiere 20 mila alloggi. Spazio ce n' è. Il social housing in salsa pubblico-privata vale, stima Sergio Urbani, direttore della Fondazione Housing Sociale di Cariplo, 3 miliardi all' anno di sviluppo del mercato. Gira su due poli: Milano e Roma. Ha per protagonisti, oltre alle fondazioni bancarie (in testa la Cariplo di Guzzetti, che però lavora su ritorni del 2%), i privati. A Milano e Roma si fronteggiano Puri Negri e Caputi. Ma ci sono anche Luciano Balbo del fondo etico Oltre (con Seragnoli e Zambon); i costruttori romani dell' Acer con il

presidente Giancarlo Cremonesi; i francesi della Foncère des Régions che hanno rilevato Beni Stabili; e le cooperative. Il terreno è vergine: finora è stato fatto pochissimo, perlopiù dalla Fondazione Housing di Cariplo (dove la Cdp è primo investitore): ha stanziato 85 milioni per 800 alloggi e ne sta costruendo 100 a Crema. La Foncère des Regions sta lavorando a Milano, la Fondazione Carialessandria ad Alessandria; Balbo a Torino, a Brescia sono attive le cooperative. Ma la torta lievita e i privati la vogliono. Perché? È allettante e chissà che, concedendo qualche «casa popolare» ai Comuni, ci scappi la contropartita di un terreno agognato. L' importante è che l' area dell' housing sociale sia a buon prezzo. O gratis. Il meccanismo classico è così. Il Comune regala l' area, magari contribuisce agli oneri di urbanizzazione, e il privato costruisce destinando una quota (piccola) all' edilizia sociale. Il resto (tanto) può venderlo a prezzi di mercato. Prendiamo il «piano Milano». Il Comune dell' Expo ha messo a disposizione, gratis, otto aree per un totale di 3.300 alloggi da costruire. Su tre sta lavorando Cariplo, le altre cinque sono in un bando che scade a dicembre. Chi vi costruirà, potrà vendere a prezzi di mercato fino al 75% delle case realizzate. Non solo. Il Comune mette anche 20 milioni «per abbassare i tassi di finanziamento bancario». E la Regione altri 30 «per ridurre il rischio insolvenza affitti». «Avrà più punti chi porta un progetto di qualità, con la maggiore quantità di alloggi in affitto e la minore in vendita», dice Masseroli. Pur sempre un piano da leccarsi i baffi. Ma allo studio di Milano c' è anche un progetto più ardito: prevede l' uso di aree private, come gli scali ferroviari Romana e Farini delle Fs, e l' aumento dell' «indice edificatorio», una sorta di «tasso di cementificazione» («Ma sono aree con giardini», replica Masseroli). L' idea è che chi acquista le aree possa edificare sul 75% del terreno anziché sul 65%: il 10% dell' edificio è praticamente gratis. E Roma? La Fimit di Caputi (primo socio col 27%) ha presentato un progetto «sollecitata dal Comune»; la Acer di Cremonesi sta cercando di sbloccare le aree standard del piano regolatore per 25 mila alloggi. E il Comune sta lanciando un bando (entro il mese) per «identificare le aree private destinabili al social housing». Ora la sorpresa Cdp, dicono in Fimit, «taglia le gambe a tutti». «Ma i privati non hanno capito che sono loro i protagonisti - dice Urbani -. Questo fondo è un facilitatore di progetti. Dove loro se la giocano».

Puato Alessandra