



Con il FIA la Cassa Depositi alimenta nel Nord 69 progetti di recupero del patrimonio

Fondi immobiliari e incentivi fiscali consentono ad enti locali e privati di programmare in partnership investimenti in settori strategici bypassando i vincoli di finanza pubblica. Anche il Sud “prepara” l’apertura dei cantieri

L'edilizia sociale rimette in moto lo sviluppo dei centri urbani

Il Diritto comunitario disciplina nuove procedure e strumenti per la realizzazione e la gestione di infrastrutture e di servizi pubblici. Il modello prevalente è il Partenariato Pubblico Privato (PPP), che si avvale di strumenti di diritto privato (concessioni) rispetto a quelli di diritto pubblico (appalti) e di opzioni per il finanziamento come la Finanza di progetto e il Leasing.

La partnership fra Enti locali, imprese, progettisti e banche è necessaria specie in un periodo caratterizzato dai vincoli sempre più stringenti di finanza pubblica delle Pubbliche amministrazioni (Patto di stabilità) per attrarre risorse finanziarie private a beneficio di progetti volti a incrementare la dotazione di infrastrutture, generando ricchezza e creando occupazione. Il mercato della concessione (Dlgs. 163 del 2006) e del promotore di progetto muove i primi passi, ma ha una notevole potenzialità di sviluppo.

I fondi di investimento in capitale di rischio dedicati al PPP e le agevolazioni fiscali dello Stato consentono oggi alle Pubbliche amministrazioni e ai privati di programmare nuovi investimenti nel settore delle opere urbanistiche, turistiche, energetiche e dell'edilizia sociale (housing sociale).

La realizzazione di alloggi da destinare al mercato dell'affitto a prezzi più bassi per fasce svantaggiate della popolazione favorendone la coesione e la mobilità, risponde all'emergenza abitativa delle città grandi e medie. Se n'è parlato nei giorni scorsi ad Urbanpromo a Torino. Garantire una casa a tutti è l'obiettivo degli interventi statali nell'edilizia sociale: la legge 224 del 2007, il Decreto 22 aprile 2008 e il Piano nazionale di edilizia abitativa

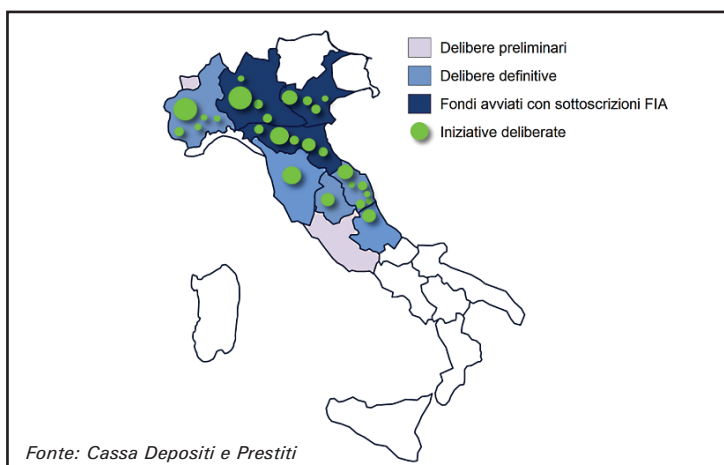
(legge 133/2008).

In Italia, la CDP Investimenti, la Società di gestione del risparmio della Cassa Depositi e Prestiti (70% del Tesoro, 30% delle Fondazioni bancarie) amministra, nell'ambito del Sistema integrato dei fondi dedicati, il Fondo Investimenti per l'abitare (FIA) che punta a incrementare l'offerta di alloggi sociali, soprattutto in locazione. La dote è di 2 miliardi e 28 milioni di euro: il 49% sottoscritti da CDP, il 36% dai principali gruppi bancari e assicurativi italiani, l'8% da casse di previdenza privata e il restante 7% dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. A fine settembre 2012, il Consiglio di amministrazione di CDP Investi-

menti ha assunto delibere preliminari in 15 fondi locali, gestiti da 9 SGR per un ammontare di oltre 500 milioni di euro di investimenti potenziali del FIA. Di questi, 276 milioni, deliberati in via definitiva in 12 dei 15 fondi, servono per finanziare 69 interventi di edilizia privata per 5.200 alloggi, 1.320 posti letto in residenze temporanee (incluse quelle per studenti). Tra i progetti più significativi gli interventi di riqualificazione urbana e recupero del patrimonio edilizio realizzati a Milano, Verona, Venezia, Ascoli, Parma, Crema, Cremona e Senago. “La diffusione sul territorio dei fondi immobiliari dedicati all'edilizia sociale è stata finora maggiore al

Nord e al Centro” dicono i “vertici” della CDP. Pensiamo sia dovuto alla presenza su questi territori di un maggior numero di investitori privati, soprattutto le fondazioni di origine bancaria e a un differenziale più elevato tra i prezzi di mercato e i canoni di locazione che riesce a sostenere il c.d. social housing, che non sono quelli dell'edilizia popolare ma della cosiddetta “fascia grigia” (affitti tra i 350 e i 550 euro al mese). Per queste ragioni” sostengono alla CDP “il potenziale di impatto dei fondi di social housing è maggiore nelle grandi aree metropolitane delle regioni settentrionali, ma non mancano le opportunità anche al Sud. Per assicurare una distribuzione degli interventi del Sistema Integrato dei Fondi su tutto il territorio nazionale, CDP Investimenti Sgr è impegnata a sostenere i fondi promossi dalla Regione Siciliana (vedi box) e dalla Regione Sardegna e nell'individuare opportunità di investimento in altre regioni tra cui Campania, Basilicata e Puglia”.

In questo campo, il decreto della Presidenza del Consiglio dei ministri varato ad agosto (in corso di registrazione da parte della Corte dei Conti) consentirebbe di dare un ulteriore impulso allo sviluppo del settore. La novità del provvedimento consiste nell'incremento del limite di investimento del 40% originariamente previsto dal DPCM del luglio 2009 istitutivo del Piano Casa e riflesso nel regolamento di gestione del FIA. Così il Governo punta ad agevolare l'attivazione dei progetti di housing sociale sopperendo alle difficoltà di finanziamento delle iniziative locali, legate all'attuale congiuntura, attraverso un maggior impegno finanziario del fondo nazionale.



Fonte: Cassa Depositi e Prestiti

La CDPI SGR partecipa 15 fondi locali con investimenti deliberati di 276 milioni di € in 69 interventi di recupero edilizio per 5.200 alloggi.

ASSI, un fondo da 50 milioni di euro

La Sicilia punta sul “social housing” Armao: “Priorità ai centri storici”

La Sicilia si prepara a debuttare nell'edilizia sociale convenzionata mediante il Fondo immobiliare Abitare sociale in Sicilia (ASSI), che partirà intanto con una dote pubblica di 50 milioni di euro (30 della Regione e 20 da CDPI SGR attraverso il FIA), in attesa delle sottoscrizioni di privati. “Lo spirito con cui daremo corpo a questo strumento è quello del coinvolgimento dei privati mediante il partenariato con gli enti locali” dice l'assessore all'Economia Gaetano Armao. “Stimiamo di realizzare nella prima fase circa 450-500 nuovi alloggi. Non li faremo “ex novo”, che comporterebbero un ulteriore “consumo” di territorio, ma mediante la ristrutturazione di edifici già esistenti nei centri storici, con un effetto di trascinamento sulle aree limitrofe, com'è avvenuto in altre città europee dove si sono realizzati analoghi interventi. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione urbana avrà benefici – conclude l'assessore – sia sulla qualità della vita di queste zone, sia per lo sviluppo, che secondo noi deve ripartire anche dai centri urbani”. I Comuni sceglieranno i loro compagni di viaggio, i partner privati, nel rispetto dei principi comunitari, di trasparenza, imparzialità e tutela della concorrenza mediante un bando pubblico. Dopo l'istituzione del fondo, il varo del regolamento, la Regione è adesso impegnata nella ricerca con selezione pubblica del soggetto gestore del fondo attraverso la pubblicazione del bando avvenuta il 6 ottobre nel supplemento della Gazzetta Ufficiale UE.



Il futuro del Sud nel nuovo libro di Trigilia

“Il Mezzogiorno riparte con la buona politica”

Lunedì 29 ottobre 2012 a Milano alla Fondazione Cariplo sarà presentato il libro “La nuova occasione. Città e valorizzazione delle risorse locali” di Paola Casavola e di Carlo Trigilia, edito da Donzelli. Introduce e coordina Ferruccio De Bortoli, direttore del Corriere della Sera.

Professore Trigilia ci par di capire che, come recita il sottotitolo del suo volume, lo sviluppo potrebbe ripartire dalle città?

«Sì. Il volume prende le mosse dai processi di globalizzazione dell'economia. E' vero: ha creato difficoltà alle industrie manifatturiere italiane, specie del Sud, più deboli, che subiscono gli effetti nefasti della concorrenza di quelle dei Paesi emergenti, che hanno costi, tra cui quello del lavoro di gran lunga inferiori rispetto ai nostri, ma è indubbio che può rappresentare anche una ghiotta opportunità di sviluppo, se si sa cogliere».

Si riferisce alla nascita di una “middle class”, agitata e dotata di una buona se non elevata capacità di spesa?

«È così. C'è una crescente domanda internazionale, cui concorrono in certa misura i nuovi ceti medi facoltosi dei paesi emergenti, di prodotti agro-alimentari e artigianali di qualità e di turismo».

Nel volume avete quantificato la dotazione delle risorse locali. Cos'è emerso?

«La Sicilia ha una dotazione di risorse locali che non sfugge rispetto a quelle delle regioni centro-settentrionali. Ma quando si tratta di valorizzarle, le città meridionali e siciliane, non ce la fanno».

Perché?

«Sotto accusa sono messe le politiche per il Sud: si dice che mancano le risorse finanziarie e sono carenti le infrastrutture. Non è vero. Il punto cruciale è che le città devono darsi una capacità di produrre beni e servizi collettivi per valorizzare in pieno le risorse anzidette. Il privato

non può, né deve, sostituire il pubblico, ma insieme devono contribuire a generare con politiche non costose questi beni che facciano da innesco alla miccia che fa riaccendere il motore della crescita di ricchezza e di lavoro, che significa sviluppo».

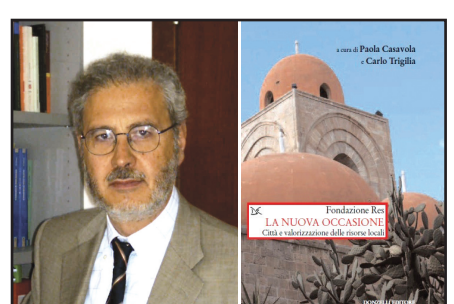
Sarà vero, ma oggi con i vincoli alla finanza pubblica del Patto di stabilità, gli enti locali di risorse da destinare agli investimenti non ne hanno. Per fortuna, ci sono quelli dell'UE. Da qui l'impegno del Governo Monti attraverso il ministro per la Coesione territoriale Fabrizio Barca ad accelerare d'intesa con le Regioni l'impegno e la spesa dei fondi strutturali.

«Mi creda, il problema dell'arretratezza e del sottosviluppo del Sud non si risolvono con la maggiore quantità di fondi immessi nel sistema, dandoli a pioggia a

tutti, indistintamente, piuttosto con una politica mirata sulle città e sui territori, che servano ad intercettare quella domanda in evoluzione di beni e di servizi».

La prospettiva è interessante. Ma c'è pur sempre, a monte, la madre di tutti i problemi che angustiano l'Italia: quello della politica.

«È vero. Il grande problema che ci sovrasta come nazione è la mancanza di una classe politica che cessi di perseguire interessi di parte, ma voglia e sappia mettersi al servizio della collettività. Senza una piena, convinta e diffusa consapevolezza nei partiti politici che occorre selezionare una classe politica responsabile e competente, ogni prospettiva, progetto o piano di sviluppo del Sud è destinato a restare sulla carta».



Il Professore Carlo Trigilia, ordinario di sociologia economica all'Università di Firenze e presidente della Fondazione RES – Istituto di ricerca su economia e società in Sicilia e la copertina del suo ultimo libro.



26 Ottobre 2012

Ore 19.00 Città del Gusto del Gambero Rosso

c/o Vecchia Dogana Porto di Catania

Via Cardinale Dusmet, Catania

Tre Bicchieri

Arriva a CATANIA

In degustazione oltre
50 aziende premiate!

Degustazione € 25,00

Info e prenotazioni:
T. +39 095 7460500
catania@cittadelgusto.it

