

CDP – FONDO INVESTIMENTI PER L'ABITARE

Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR è nata nel febbraio 2009 per iniziativa di Cassa Depositi e Prestiti SpA (che ne possiede il 70%), di ACRI – Associazione di Fondazioni e di Casse di risparmio SpA (15%) e di ABI – Associazione Bancaria Italiana (15%), con l'obiettivo di promuovere, istituire e gestire il “**Fondo Investimenti per l’Abitare**” (**FIA**), fondo riservato ad investitori qualificati operanti nel settore dell'edilizia privata sociale (**social housing**), con la finalità di incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli enti locali.

I risultati conseguiti da questo sistema privato-pubblico di housing sociale sono ad oggi molto modesti : **Cdpi Sgr**, per conto del **Fia**, ha assunto delibere di investimento preliminari non vincolanti per 478,5 milioni di euro in 14 fondi locali gestiti da 8 società di gestione del risparmio immobiliare; in 12 fondi di questi 14, Cdpi Sgr ha preso delibere definitive di sottoscrizione per 270 milioni, relative a 67 interventi immobiliari, per la costruzione di soli **4.486 alloggi**.

Nessuno dei progetti oggetto degli investimenti è in via di realizzazione e dunque appare lontanissimo il raggiungimento della missione, di cui si trova traccia in molti documenti ufficiali di Cdpi Sgr, di mobilitare, entro il 2015, 5 miliardi di euro per realizzare addirittura 30-40 mila alloggi.

Non è stata solo la crisi a condizionare l'esito di questa esperienza: è il modello stesso a mostrare tutti i suoi limiti, perché i progetti stentano ad arrivare in fondo o rischiano di arrivarci con caratteristiche non coerenti con gli obiettivi di fondo.

In effetti, se da un punto di vista economico e finanziario, uno dei criteri di riferimento per un intervento di housing sociale è il calmieramento dei costi delle locazioni e degli alloggi di nuova realizzazione, è evidente come **la catena dei costi deve essere tenuta assolutamente sotto controllo**.

Per verificare come ciò non sia in alcun modo avvenuto, basti pensare all'intervento di **Parma** (una operazione per realizzare 852 alloggi sociali, in locazione e vendita, su 7 aree nel Comune) dove il costo del terreno ha assorbito fino al 40-50 per cento dei costi totali, con il risultato che, per garantire la finanziabilità dell'operazione, una quota troppo alta degli alloggi dovrà essere data in vendita e una parte marginale finirà in locazione a canone calmierato.

In realtà, l'applicazione concreta del Piano nazionale di edilizia abitativa (DPCM 16 luglio 2009), si è rivelato, come chiaramente espresso da una sentenza della Corte dei Conti (gennaio 2012), un fallimento per antieconomicità, inefficienza e mancata tempestività.

Nel febbraio 2013, un decreto governativo ha infine **eliminato il tetto del 40%** per gli investimenti del Fia, e quindi la Cassa Depositi e Prestiti potrà arrivare a coprire fino al 100% della liquidità necessaria, definendo ancora una volta il proprio ruolo come quello di semplice leva al servizio dei soggetti bancari e immobiliari, mentre il bisogno di casa (ben diverso da quello di “ulteriore cemento”) continua ad essere un'esigenza sociale drammatica che investe 2,5 milioni di persone.

Per il Forum “**Per una nuova finanza pubblica e sociale**”

