

La politica per le case sociali è poco attrattiva per i fondi secondo Scenari Immobiliari

# Housing sociale, il privato si sfilava

## Disinteresse causato dalle basse rendite e scarsi incentivi

DI JULIA GAVI LANGOSCO

L'housing sociale non è un affare allettante per i privati. Nemmeno quando per privati si intendono fondi immobiliari. È quanto è emerso dall'annuale incontro di aggiornamento appunto sui fondi immobiliari, organizzato a Roma da Scenari Immobiliari, istituto di ricerca presieduto da Mario Breglia, e ospitato dalla Banca nazionale del lavoro. L'housing sociale, nemmeno circoscritto ai cosiddetti «penultimi», le circa 700 mila famiglie (per lo più giovani e lavoratori di nuova immigrazione) con redditi regolari, ma incapienti a sopportare affitti di mercato, rischia di non trovare una risoluzione se si segue l'esempio della Germania negli anni della riunificazione con l'Est, con l'abbattimento fiscale. Ma oltre ai «penultimi» ci sono gli «ultimi», una popolazione mobile, compresa tra uno e due milioni di persone, per l'80% immigrati, che non si può nemmeno dire abbia un qualche reddito e che quindi non può sopportare nemmeno il più modesto canone di locazione. Per trovare casa a questa massa

di soggetti fortemente disagiati, l'unica via percorribile è quella degli investimenti etici, senza prospettive di profitto, che solo le fondazioni, oggi possono prendere in considerazione. Ma cosa si può fare invece per agganciare i privati almeno per risolvere il problema casa delle giovani coppie con lavoro precario, degli studenti sussidiati dai genitori e di tanti anziani titolari di micro pensioni? «Bisogna adoperare la leva fiscale e azzerare gli oneri di urbanizzazione», ha suggerito Edoardo Longa, direttore generale di Assoimmobiliare, il quale ha anche sottolineato come in Italia non sia ancora nemmeno stata definita una fattispecie normativa di housing sociale. Se ne attendono chiarimenti da un decreto ministeriale, che però tarda ad arrivare. Clemente Di Paola, direttore generale di Investire Immobiliare, la sgr del gruppo Banca Finnat, ha fatto un conto sbrigativo, quanto crudo. «È il 2,2% il limite di rendimento al di sotto del quale i fondi immobiliari non possono andare, nemmeno nel caso delle abitazioni destinate ai penultimi. Ci vuole l'impegno a tagliare le tasse da

parte di tutti, stato con l'Iva (dal 10 al 4% anche nelle manutenzioni), regioni e comuni con Ici e con tutti i tributi locali, altrimenti non si arriva alla soglia minima di redditività finanziaria». Di Paola ha anche invocato finanziamenti ultra-leggeri, come forse solo dalla Cassa depositi e prestiti i comuni possono sperare. Ma basterà? Non sembra. Stefano Mantella dello studio legale Delli Santi e Partners ha fatto un rassegnato dei rischi nell'housing sociale. «Quelli locativi (morfosità) e immobiliari (degrado per incuria dei conduttori) sono così alti da allontanare gran parte degli investitori privati, se non a fronte di redditività attesa molto elevata, incompatibile con la capacità di spesa dei più deboli». Sulla questione della morosità merita anche il pensiero di Gottardo Casadei dello studio omonimo. «Nell'housing sociale si arriva a una morosità dell'80%

e oltre, ma una volta accertato il problema, diventa anche più difficile liberare gli appartamenti, se non si cambiano radicalmente le regole», ha rivelato fuori onda l'autore dell'annuale check up statistico dei fondi immobiliari, presentato allo stesso convegno:

24,2 miliardi di patrimonio complessivo dei 200 fondi immobiliari esistenti, cresciuto del 25%; raccolta stabilizzata poco sotto i 6 miliardi, scesa del 3,1% nel caso dei fondi retail e indebitamento su del 26% da giugno 2006 a giugno 2007.

Giorgio Gallesio, vicepresidente dell'Ance (associazione nazionale costruttori edili), ha indicato nei diritti edificatori compensativi in aggiunta ad aree a costo zero le poche attrattive valide per i costruttori

a entrare nella partita. Mario Breglia, il presidente di Scenari Immobiliari e regista dell'incontro, ha cercato poi di portare la discussione anche sul terreno del finanziamento delle infrastrutture, «per le quali», ha detto, «ci vogliono interventi tra 120 e 150 miliardi di euro». Chi ce li mette? Federico Merola, gestore di F2 Infrastrutture, ha indicato nei fondi di private equity, i veicoli più adatti per questo tipo di interventi, a patto che se ne riduca la zavorra fiscale. «I fondi di private equity investono in società», ha spiegato, «ne subiscono le conseguenze tributarie». Giovanni Maria Paviera, a.d. di Generali Property Investments, ha suggerito i diritti concessori reali, magari con 50 anni di durata, come una soluzione praticabile per far entrare i privati in progetti anche finora inesplorati, come le centrali nucleari, o in servizi più sperimentati come gli ospedali. Ma ha allertato sulla carenza di volontà politica di allargare il campo ai privati. «Ci siamo fatti avanti più volte con la regione Toscana», ha rivelato, «ci hanno sempre risposto che loro comprano e non vendono».



Mario Breglia

### APPUNTAMENTI

#### Cinema e architettura a Verona

A conclusione di un anno di attività, che ha avuto come tema l'immagine e l'architettura, l'Associazione giovani architetti di Verona (Agav, tel. 045/6703067, www.agav-ur.com) propone un cineforum sulla scelta, la trasformazione e l'invenzione dello spazio, nel film noir e un incontro con il direttore della Biennale Cinema di Venezia, Marco Müller, il 4 dicembre alle ore 19.30, presso NumeroUnoDesign Center, palazzo dei Mutilati, via dei Mutilati 8, Verona, a cura di Mirko Ballarini e Ketì Venturini.

#### Efficienza energetica convegno a Roma

Quali sono le soluzioni tecnologiche più efficaci per il risparmio energetico e il comfort ambientale? Quali sono i ruoli degli architetti e delle imprese termoidrauliche per coniugare efficienza energetica e progetto di qualità? Di questi temi si parla al convegno promosso da EdicomEdizioni e Domotecnica a Expedilizia (Fiera di Roma, segreteria organizzativa tel. 0481/722166) il 30 novembre, con la partecipazione della Consulta Bioedilizia dell'ordine degli architetti di Roma, Andil e Assovetro. Presentano gli interventi Patrizia Colletta e Luisa Roggero.

#### A Torino la biennale delle infrastrutture

L'appuntamento 2007 di Infrastruttura, Biennale internazionale delle infrastrutture (29 novembre-1 dicem-

bre, Lingotto Fiere, via Nizza 249, Torino) ha come argomento «L'architettura del territorio», tematiche infrastrutturali, strategie territoriali e innovazioni tecnologiche (a cura di Valentina Morabito, Promotor International, tel. 011/6644300 Patrizia Nicolussi, tel. 011/6644111, www.infrastruttura.it).

#### Alfonsine, bassorilievi di Ernst Struwig

Ernst Struwig, sudafricano, da anni lavora allo Iuav di Venezia, in una ricerca sull'utilizzo di materiali primi (legno, pietra, metalli, cristalli). A cura di Magda Minguzzi, propone dal 2 dicembre «Variazioni su un teorema. Omaggio a Giangiovanni Polesello», mostra di bassorilievi e studi che indicano il processo di ricerca e di composizione per architettura, musica, scrittura, pittura, scultura.

Propone inoltre «Città visibili», indagini sulla città (sia essa archeologica, della memoria, lineare, tecnologica, sotterranea, ponti).

Prima di giungere ad Alfonsine (in provincia di Ravenna, palazzo Marini, via Roma 10), dove è in corso fino al 15 dicembre, la mostra è stata a Marghera, poi a Venezia.

#### Alessandria, dipinti e disegni di Le Corbusier

A cura di Achille Bonito Oliva, Erich Mouchet e Vincenzo Sanfo, si apre il 1° dicembre (fino al 30 marzo 2008) a palazzo Monferrato (via San Lorenzo 21) di Alessandria una mostra dedicata a Le Corbusier pittore (Charles-Edouard Jeanneret, 1887-1965), con il patrocinio della Fondazione Cassa

di risparmio di Alessandria. Vi sono raccolte opere dagli anni Venti sino alla morte. L'organizzazione è di Civita, con la collaborazione del Centro italiano per le arti e la cultura; il catalogo è di Electa.

#### Serate all'ordine architetti Milano

Il 29 novembre, alle ore 21, presso l'ordine degli architetti di Milano, in via Solferino 19, avrà luogo la serata «Portello semichiuso: il progetto di ridisegno di un'importante area milanese nel racconto dei protagonisti». Saranno ospiti Ennio Brion, Guido Canali, Pietro Valle, Cino Zucchi e Charles Jencks. Venerdì 30 novembre, alle ore 18.30, è in programma «Un architetto a Macao», per la presentazione del libro Carlos Marreiros: un architetto fra due culture (edizioni Be-ma).

Assieme a Marreiros, saranno presenti Giuliana Iannaccone e Arturo Montanelli.

#### Parma, in una mostra la rinascita della stazione

Il progetto di riqualificazione delle aree della stazione ferroviaria interessa una zona realmente centrale di Parma, che è in una condizione di disorganizzazione e di qualità di livello periferico. Come accade in molte città europee, anche qui il sistema ferroviario costituisce una grave cesura, dove si accentua l'incomunicabilità tra le parti a nord e a sud dei binari. Con il nome di «Temporary station», dato dal comune e dalla Stua Area stazione, si inaugura la seconda fase del cantiere del progetto. Il 16

marzo scorso si era aperto l'info box, dedicato al progetto di Oriol Bohigas. In due giorni (29 e 30 novembre) con «Stulab» (HYPERLINK <http://www.stuareastazione.com>; [www.stuareastazione.com](http://www.stuareastazione.com), HYPERLINK <http://www.00am.it>; [www.00am.it](http://www.00am.it)), con il titolo «Moving stations. Modelli europei per la riqualificazione di stazioni ferroviarie a confronto», sono messi a confronto progetti di stazioni ferroviarie (Parma, Torino Porta Susa, Roma Tiburtina, Stoccarda, Aix en Provence). Presso l'Auditorium Paganini (ore 10) si svolge il seminario sulle società di trasformazione urbana, a cui partecipano tra gli altri gli Mbm Arquitectes, Paolo Desideri, Christoph Ingenhoven, Silvio D'Asci, Etienne Tricaud, Louis Moutard.

#### Design protagonista a Bari

Si inaugura il 29 novembre (fino al 16 dicembre) presso il museo archeologico Complesso di Santa Scolastica di Bari (via Venezia) la mostra «B/N», a cura di Emanuela Angiuli e Marco Petroni con la collaborazione di Simmaco Sorbo.

In mostra: un omaggio ad Achille Castiglioni (Milano 1918-2002), realizzato da Interaction Design-Lab di Milano; Mario Nanni, progettista di «Viabizzuno», con l'installazione video «La luce che ho in mente»; Antonio Annichiarico con «light's bird», ricerca di architettura e industrial design, cinema, teatro e moda; Domenico De Palo, con il disegno dell'oggetto «The Ring». Il 4 dicembre, alle ore 15, c'è una lezione dal titolo «Luce sul design», coordinata da Francesco Moschini.