

Un progetto di rilancio. Rischi minimi e rendimenti garantiti

Anche il social housing può attrarre investimenti



I CONTENUTI

I Comuni pagheranno i canoni dei morosi in caso di mancato sfratto
Costruzioni agevolate con Iva al 4 per cento

Gianfranco Ursino

■ L'edilizia sociale sarà il business del futuro nel settore immobiliare. Sono sempre più numerose le famiglie che non trovano un alloggio adeguato e compatibile con le proprie condizioni economiche. Un problema non più solo delle categorie tradizionalmente svantaggiate quali disoccupati, lavoratori precari ed extracomunitari, ma anche di molte famiglie mono-reddito che si trovano nell'impossibilità di accedere al mercato privato della locazione per l'assenza di un'offerta di alloggi a canoni moderati e sostenibili. Senza dimenticare i nuovi bisogni alloggiativi espressi da altre categorie sociali più deboli, come gli anziani e gli studenti universitari.

Ma, visti i tempi di difficoltà in cui versano le casse dei potenziali investitori etici, quali le fondazioni bancarie, e la perenne scarsa disponibilità di fondi pubblici, è necessario percorrere e sperimentare nuove forme di finanziamento dell'housing sociale che consentano di limitare i rischi dell'investimento e di coinvolgere gli investitori privati. Ed è da questa idea che nasce il modello di sviluppo dell'housing sociale ideato da Riccardo Delli Santi, partner dello studio Nctm, nonché coordinatore del comitato iniziative normative di Assoimmobiliare. «L'edilizia

sociale - spiega il legale - non rappresenta un'opportunità per gli investitori speculativi che dall'investimento si attendono ritorni a due cifre. Per ridurre le aspettative dei finanziatori dell'housing sociale occorre quindi cambiare target e rivol-

gersi a investitori che non amano il rischio e si accontentano di un rendimento basso ma certo, sulla falsariga di un investimento in titoli di Stato. Solo abbassando il rischio si riducono le aspettative economiche». Per attrarre capitali a basso costo è quindi necessario eliminare i rischi derivanti da possibili inadempimenti dei conduttori e da eventuali modifiche normative che possono falcidiare le redditività dell'investimento, come per esempio un inasprimento dell'Ici o nuove richieste di mes-

sa a norma degli edifici. Tutti rischi che il modello messo a punto da Delli Santi si propone di eliminare per garantire un rendimento sufficiente, tra il 4-7% a seconda di come viene strutturato il fondo.

Ma come si articola il progetto? Da una parte l'ente pubblico svolge una gara per selezionare una Siiq (società di investimento immobiliare quotata) che ha nel suo patrimonio una property company che si occupa di edilizia sociale e una Sgr che gestisce fondi immobiliari. Dall'altra parte l'ente pubblico concede un incentivo, sotto forma di volumetrie edificabili, a un fondo immobiliare di sviluppo creato dalla Sgr per conto dell'ente locale.

Il fondo di sviluppo costruisce le abitazioni per poi venderle alla Siiq e prestarle le garanzie necessarie per rendere sicuro il rendimento offerto agli investitori privati. Innanzitutto viene garantito alla Siiq di percepire affitti netti stabili nel tempo, poiché tutte le sopravvenienze passive future saranno a carico del fondo. In più, se l'inquilino moroso e sfrattato non se ne va, sarà a carico del Comune valutare se chiamare la forza pubblica per eseguire lo sfratto o, in alternativa, pagare il canone di locazione al posto del conduttore moroso. L'ente pubblico diviene, quindi, anche garante del mancato sfratto.

L'unica area grigia che rimane a carico della Siiq è la cosiddetta vacancy, cioè il rischio di non riuscire ad affittare. Ma trattandosi di edilizia sociale di cui c'è effettivamente bisogno, per il momento è un rischio remoto. E quando sarà si potrebbe comunque pensare di liberalizzare la vendita dell'edilizia sociale.

Un progetto che può essere realizzato senza ulteriori interventi legislativi, con la normativa attuale, anche se sarebbe auspicabile introdurre agevolazioni fiscali almeno per costruire con l'Iva al 4 per cento. Un modello di housing sociale che allo stadio attuale è ancora allo studio di advisor legali e finanziari per verificarne la fattibilità anche in pratica e proporre progetti pilota a capoluoghi di provincia di medie dimensioni. Le prime sperimentazioni potrebbero partire con comuni del tipo Parma, Piacenza e Verona.