

*Difficoltà per le amministrazioni di reperire risorse con le vendite all'incanto*

# L'asta non produce cassa

## Beretta: gare di beni pubblici spesso deserte

### Housing sociale alla prova sul campo

DI JULIA GIAVI LANGOSCO

**C**on le gare di evidenza pubblica si ottiene poco-niente in materia di risorse da destinare all'housing sociale. È la cruda verità che Giacomo Beretta, assessore al bilancio del comune di Milano, ha rivelato al parterre tecnico presente al convegno «Social Housing: esperienze a confronto», organizzato da Gefi spa all'Eire (Expo Italia real estate), il salone dell'immobiliare che si è tenuto dall'8 al 10 giugno alla Fiera di Milano-Rho. Beretta ha spiegato che in più occasioni la sua amministrazione ha provato a imboccare la via dell'asta per dismettere beni inutilizzati, ma nella maggior parte dei casi si è trovato davanti il deserto. Risultato: i cespiti stessi svalutati e ricorso finale praticamente obbligato alla trattativa privata. Ma, al netto di questa, pur assai rilevante, esternazione dell'amministratore pubblico milanese, dal palco del convegno sono emerse prospettive concrete, fino a pochi mesi quasi insperate. Ad alimentare l'ottimismo ha contribuito soprattutto Matteo Del Fante, amministratore delegato di Cassa depositi e prestiti Investimenti, la sgr cui Cdp ha assegnato il compito di

gestire il Fondo Investimento per l'Abitare. Sette proposte concrete sono già pervenute da altrettante realtà territoriali e i regolamenti dei relativi fondi locali sono già al vaglio della Banca d'Italia. «Entro settembre e forse anche prima dell'estate», ha promesso Del Fante, che già aveva dato notizie in merito ad un precedente convegno Eire, «si potrebbe chiudere la prima istruttoria». E i soldi? Sono in arrivo. Il primo closing di finanziamento è previsto nel giro di poche settimane. Un secondo closing è previsto per l'autunno prossimo in

corrispondenza con l'assegnazione di 140 milioni promessi dal ministero delle infrastrutture che, proprio nelle stesse ore in cui all'Eire si discuteva di housing sociale, pubblicava i bandi per due fondi dedicati all'edilizia abitativa.

La sgr della Cassa depositi e prestiti, ha assicurato Del Fante, «parteciperà alla gara per aggiudicarsi almeno uno dei due lotti da 70 milioni di euro». Ma si tratta solo di una prima mossa. La sgr di Cdp lavora per arrivare, entro l'anno, a una raccolta di 2 miliardi da destinare a fondi immobiliari territoriali nei quali comunque la partecipazione di Cdp non potrà superare il 40%. Il

restante 60%? Va trovato sul territorio stesso. Fondazioni bancarie e cooperative saranno i logici interlocutori. Ream sgr, attraverso il fondo Social & human purpose, è già in pista e punta a raccogliere 100 milioni di euro per il social housing da praticare in Piemonte e Valle d'Aosta. EstCapital, la sgr che da Padova ha creato una rete di partecipanti istituzionali e privati, si impegnerà in investimenti nel Veneto fino a un massimo di 200 milioni. I sol-

di comunque non sono tutto. Nemmeno in materia di fondi immobiliari per la valorizzazione del patrimonio pubblico a supporto di progetti socialmente rilevanti come la casa. Luigi Croce dello studio legale Nctm ha illustrato i vari e delicati aspetti procedurali che il ricorso a strumenti come i fondi immobiliari comporta per il promotore pubblico.

Dalla selezione della sgr (ci vuole una gara), alla stipula del relativo mandato, alla redazione del regolamento del fondo, allo svolgimento delle attività relative all'apporto di cespiti. Una fase quest'ultima per vari motivi torrida. Va attivata una data room, entrano in ballo esperti il più possibile indipendenti, si rende necessaria la presenza di un intermediario finanziario e di altri soggetti ancora. Le procedure d'apporto comportano tante e rischiose variabili.

— © Riproduzione riservata —

**In arrivo due bandi del ministero per gli alloggi sociali. In corsa la Cassa depositi e prestiti**

