Social housing, salta il tappo del 40% agli investimenti della Cdp: si sblocca il piano da 2 miliardi

di Massimo Frontera

http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com/art/norme/2013-02-20/social-housing-salta-tappo-093644.php?uuid=AbI937VH



Roma, 21/02/2013

Pubblicato il decreto che elimina il tetto agli investimenti del fondo di Cassa depositi e prestiti nei progetti di edilizia abitativa locale. Obiettivo: superare gli ostacoli all'avvio dei cantieri a causa del credit crunch

«Il regolamento del fondo immobiliare chiuso di cui all'art. 11, comma 1, dell'allegato al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, è modificabile prevedendo il superamento del limite massimo del 40% per le partecipazioni da acquisire nell'ambito degli investimenti locali. Tale limite può essere innalzato in relazione alle autonome valutazioni dei sottoscrittori dei suddetti fondi immobiliari, fermo restando la necessità di salvaguardare la partecipazione di capitali privati negli investimenti locali».
Poche righe, attese da mesi, che promettono di sbloccare i programmi di social housing "parcheggiati" in attesa di liquidità. Il Dpcm con la modifica al regolamento del "fondo dei fondi" gestito da Cdp Investimenti Sgr, nonostante risalga al luglio 2012, è stata pubblicata solo ora (sulla Gazzetta Ufficiale del 19 febbraio, clicca qui per scaricare il testo). La modifica consentirà di investire teoricamente fino al 100% del valore del fondo. In realtà, quasi mai si arriverà a questa quota perché nei fondi locali vengono apportate spesso aree o fabbricati. Le nuove regole serviranno soprattutto a superare la mancanza di cash, cioè la liquidità per avviare gli investimenti per lo sviluppo dei programmi.
Finora la crisi e il credit crunch hanno infatti impedito sia l'utilizzo della leva sia l'accensione di mutui. Grazie alla rimozione del tetto al 40% degli investimenti da parte del Fia-Fondo investimenti per l'abitare, la liquidità mancante potrà arrivare sempre dal fondo di Cdp.
Ovviamente la modifica non sarà immediata. L'effettiva messa in pratica della possibilità di investire senza limiti nel fondo dovrà essere prima formalizzata con un atto del consiglio, e poi autorizzata dall'assemblea degli investitori, dalla stessa Cassa depositi e prestiti (principale sottoscrittore con un miliardo di euro), alle banche (Intesa, Unicredit) alle associazioni (Generali, Allianz), alle casse private (quelle aderenti all'Adepp).
Dalla Sgr fanno sapere che questi passi attuativi verranno completati al massimo «entro un paio di mesi». Grazie alle nuove regole, i gestori si attendono anche una accelerazione delle autorizzazioni alla sottoscrizione di investimenti.
Ad oggi il fondo Fia - che ha una liquidità di oltre due miliardi - ha assunto delibere per un impegno pari a 600 milioni. Le delibere definitive riguardano investimento per un valore di 300 milioni. I progetti oggetto di investimento sono 89 e valgono, sempre secondo la valutazione dei gestori della Sgr, tre miliardi di investimento.
«Questo è l'anno in cui si passerà dalla semina all'investimento», dice **Sergio Urbani**, condirettore della Sgr di Via Goito.