

La nuova finanza per il social housing. Parla l'economista Francesco Piccirillo

Intervista G. Pepi - Giornale LA SICILIA del 25.11.2013



Economista, dottore Commercialista e revisore contabile, Francesco Piccirillo è esperto in management pubblico, sistemi di progetto e Project financing. Collabora con società italiane del settore della progettazione urbanistica e con società di gestione del risparmio (Sgr) per l'impiego dei fondi immobiliari chiusi.

Cos'è l'edilizia privata sociale o social housing?

“L'housing sociale nasce con il Piano Casa e mira a garantire la domanda di alloggi attraverso l'offerta di abitazioni da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e da locare a canone moderato.”

A chi si rivolge?

L'edilizia sociale è rivolta alla “fascia grigia”. Sono le persone con un reddito medio che hanno difficoltà ad accedere al mercato residenziale ma non rientrano nella fascia dei destinatari delle politiche di edilizia popolare. Si tratta di nuclei familiari a basso reddito, giovani coppie, anziani in condizioni socio-economiche svantaggiate, studenti fuori sede, lavoratori in mobilità”.



Un esempio di edilizia sociale.

Ci vogliono risorse finanziarie. Dove trovarle?

“Per agevolare la realizzazione del Piano Casa lo Stato mette a disposizione il sistema dei fondi immobiliari gestito da CDP Investimenti SGR che finanzia i progetti che assicurano un numero significativo di alloggi realizzati con contratti di Partenariato pubblico privato stipulati tra i Comuni e i privati. In alternativa si può fare ricorso agli strumenti di Project leasing con particolari formule contrattuali. In ogni caso il mercato impone una qualità del rating immobiliare per attivare la bancabilità. L'intervento del FIA è previsto nella misura del 60 % mentre il restante 40% è a carico del fondo locale. Agli investitori la SGR garantisce un rendimento medio del 6% con l'emissione di obbligazioni pluriennali”.

I fondi costituiscono una sorta di punto di incontro tra il mercato dei capitale e quello immobiliare?

“Con la finanziarizzazione del ciclo delle costruzioni i fondi immobiliari chiusi si inseriscono in maniera egregia come nuovi veicoli d'investimento finanziario, sicuramente alternativo ad altri prodotti di mercato, diventati ormai obsoleti, quali i mutui o i leasing in costruendo, riuscendo ad intercettare e canalizzare il risparmio (fondi pensione, TFR ecc) verso il mercato immobiliare. Un passaggio quindi da una logica patrimoniale dell'immobile ad una di tipo reddituale con centralità dei flussi di cassa che l'immobile stesso può generare nel periodo di tempo stabilito (15-25 anni)”.



Un altro esempio di edilizia sociale.

Quali sono i percorsi urbanistici e autorizzativi per realizzare iniziative di edilizia privata sociale ?

“I privati possono presentare al Comune programmi di edilizia sociale in zone in parte edificate da riqualificare o da destinare anche a nuova edificazione. Qualora il programma sia in contrasto con gli strumenti urbanistici, la sua approvazione da parte del Comune beneficia di una procedura semplificata (standard urbanistici in deroga) trattandosi di pubblico interesse. Gli strumenti sono quelli dell'edilizia convenzionata e perequativa per agevolare l'iniziativa privata con la possibilità di ricevere dalla Pubblica amministrazione le premialità previste dalla legge con maggiori indici edificatori e l'esenzione di oneri di urbanizzazione a sostegno dell'equilibrio economico – finanziario per agevolare la realizzazione”.



L'economia italiana e del Mezzogiorno in particolare deve molto all'industria edile e delle costruzioni. Ha senso tornare ad investire nell'edilizia sia pure con forme e strumenti innovativi?

“L'edilizia sociale oggi è l'unica alternativa per risollevare le sorti del mercato delle costruzioni, che vive una bolla immobiliare che ormai si prolunga da tempo che vede il crollo dei mutui erogati dalle banche. Da sempre questo settore occupa un ruolo determinante per l'economia territoriale. Quando questo si sviluppa, cresce l'intero paese perché gli investimenti in edilizia hanno il più alto coefficiente di attivazione sull'economia reale. Si pensi che un euro speso nel settore si trasforma in un multiplo di maggiore PIL”.