

Paolo Scordino illustra i progetti-pilota per l'area romana

Fimit lancia due fondi per l'affitto "calmierato"

Fondi immobiliari per l'affitto sociale, coordinando gli interventi pubblici e privati: è questa l'idea della Fimit, la società di gestione dei fondi immobiliari Alpha e Beta, amministrata da Massimo Caputi, che ha avviato due progetti-pilota nell'area romana. Ne parliamo con Paolo Scordino, Responsabile Strategie e Sviluppo di Fimit SGR.

Come è nata l'idea di utilizzare i fondi immobiliari per l'edilizia sociale?

L'idea è nata analizzando il fenomeno dell'emergenza abitativa. Dalla fine degli Anni Ottanta lo Stato ha sensibilmente ridotto gli interventi per l'edilizia abitativa, mentre dalla metà degli Anni Novanta c'è stato un forte aumento dei prezzi e degli affitti del patrimonio privato. La conseguenza è che le famiglie con reddito medio-basso non sono più in grado di acquistare un alloggio e fanno sempre più fatica a pagare affitti che equivalgono alla metà o più dello stipendio. D'altronde, lo Stato e gli enti pubblici continuano ad avere forti limiti di bilancio. Da qui l'idea di ottimizzare gli scarsi stanziamenti pubblici mettendo in sinergia pubblico e privato: i fondi immobiliari, che sono ormai consolidati nel nostro sistema, possono essere lo strumento per coniugare gli interventi pubblici e quelli privati.

Qual è l'elemento chiave della vostra idea?

Il problema dell'housing sociale è quello di garantire un'adeguata redditività agli investimenti. E' chiaro che se l'obiettivo è quello di realizzare alloggi da affittare a 500-550 euro al mese non è facile garantire una redditività del 4 per cento lordo, almeno analoga a quella dei Btp. È necessaria una qualche forma di sostegno pubblico. E il fondo immobiliare può aiutare a raggiungere il risultato, sia per le dimensioni dei propri interventi, sia per la flessi-

bilità che può offrire per garantire la massima efficienza all'intervento pubblico.

Come vi siete mossi concretamente?

Abbiamo coinvolto nella nostra idea, che prevede di intervenire nell'area romana, tutti gli attori del processo: il Comune, la Regione, Capitalia-Banca di Roma e



Sopra Massimo Caputi, Ad di Fimit, sotto Paolo Scordino, Responsabile Strategie e Sviluppo di Fimit SGR

anche l'Università Roma Tre, che ci ha aiutato a mettere a punto gli aspetti sociali, ambientali e urbanistici. E poi abbiamo coinvolto i costruttori, attraverso la Fidurcel spa, promossa dall'Unione Costruttori Edili. Dal concorso di tutti questi soggetti sono nati due progetti-pilota che speriamo di poter avviare entro l'anno per realizzare alcune migliaia di alloggi a Roma e in altri Comuni del Lazio, attraverso due Fondi che raccoglieranno nella fase di start up almeno 200-250 milioni.

Ci illustra nel dettaglio i due progetti?

Il primo progetto è un Fondo immobiliare classico che raccoglierà le quote presso investitori istituzionali interessati ad iniziative con rendimenti in linea con progetti etici e prevede di realizzare qualche migliaio di alloggi a Roma, in aree già individuate attorno al Grande raccordo anulare. Gli immobili saranno destinati non solo a famiglie a basso reddito ma anche a cittadini interessati esclusivamente all'uso della residenza (es. studenti, ricercatori, lavoratori "atipici") che rappresentano una vera e propria opportunità di sviluppo locale perché attratti nelle aree metropolitane dalla crescita dei settori a più alta intensità di "capitale umano" (es. centri di ricerca e studio, nuove tecnologie, servizi avanzati). Nella convenzione che dovremo stipulare con il Comune si individuerà anche la forma di sostegno pubblico: potrà essere la concessione gratuita dell'area da parte del Comune, oppure la concessione di un contributo al fondo per l'integrazione degli affitti sociali, oppure ancora il conferimento al fondo di immobili comunali. Se l'esperienza andrà bene, il Fondo potrà essere rifinanziato per realizzare altri alloggi.

E il secondo progetto?

Il secondo progetto prevede una collaborazione con i costruttori, ai quali la Regione Lazio sta concedendo aiuti per costruire alloggi da affittare a canone sociale: contributi che variano dal 20 per cento per alloggi da affittare per periodi di otto anni, fino al 60 per cento per alloggi da affittare a canone sociale a tempo indeterminato. Qui l'idea è di realizzare un Fondo da destinare inizialmente ai costruttori che potranno apportarvi gli

alloggi costruiti con i contributi regionali: il Fondo si impegna a gestire in modo efficiente gli alloggi a canone sociale, mentre i costruttori ottengono quote del fondo che possono essere cedute a investitori istituzionali, oppure concesse in garanzia per ottenere nuovi finanziamenti. Fidurcel ha già raccolto adesioni da parte dei costruttori laziali per oltre 100 milioni a testimonianza del gradimento del progetto, che potrà contribuire a realizzare diverse migliaia di alloggi per alleviare l'emergenza abitativa di Roma.

P.E.M.