

Federcasa. Nuova stima della domanda

Social housing, mancano 580mila case popolari

Massimo Frontera
ROMA

Cresce la domanda di alloggi a basso costo ma cresce anche l'offerta di alloggi invenduti sul mercato libero.

L'ultima cifra che arriva da Federcasa indica circa 583mila domande in Italia per un alloggio popolare. In prima fila le maggiori città, da Roma (29.300) a Milano (20.120), da Torino (9.965) a Palermo (9.578), da Genova (3.297) a Bologna (9.525). La ricognizione è stata fatta sulle graduatorie di Ater, Aziende casa ed ex-IACP. I numeri documentano il fortissimo squilibrio tra domanda e offerta di case economiche, con varie sfaccettature a seconda delle Regioni, come mostra l'inchiesta pubblicata questa settimana da «Edilizia e Territorio» nello Speciale Social housing (anche sul sito della rivista). «Penso che avremmo un'ulteriore impena delle domande - prevede Ettore Isacchini, presidente di Federcasa, l'associazione dei 107 enti regionali per la casa -. Le famiglie con redditi sotto i 10mila euro l'anno sono il 34% di quelle residenti; e queste percentuali sono in costante crescita, a causa della crisi».

Ma la richiesta di alloggi popolari è solo una componente della domanda di social housing. A questa si deve aggiungere quella delle nuove fasce sociali senza più i mezzi per accedere al mercato libero. Una domanda che resta ancora indefinita nei numeri e nella segmentazione, ma che è anch'essa in forte ascesa, "grazie" alla progressiva contrazione del reddito delle famiglie.

Intanto, sul fronte dell'offerta, si profila una novità per stimolare l'attività dei fondi immobiliari dedicati al social housing. La soluzione individuata sta in un aumento dal 40 al 60% degli investimenti del maxifondo da 2 miliardi gestito dalla Sgr della Cassa depositi e prestiti nei fondi locali di social housing. «L'ho chiesto al presidente del Consiglio, Mario Monti», ha detto lo stesso presidente dell'Acri, Giuseppe Guzzetti, principale "architetto" del sistema di fondi immobiliari nato nel 2008 all'interno del più ampio piano casa nazionale. Dal sistema dei fondi per le case a basso costo si attendono circa 45mila alloggi, secondo la recente stima del viceministro per le Infrastrutture, Mario Ciaccia.

Si tratta però di alloggi quasi tutti da realizzare. Intanto la domanda preme. Da qui l'idea di accelerare i tempi consentendo a Cdp di entrare maggiormente nell'equity dei fondi immobiliari al posto di sottoscrittori locali che latitano. La novità - che richiede un Dpcm - riguarderebbe solo i nuovi fondi immobiliari e non gli attuali 14 dove Cdp Investimenti è già presente con un capitale pari al 40 per cento del valore del fondo.

Tra i beneficiari della novità, se venisse approvata, ci potrebbe essere il nascente Fondo Housing Sociale Trentino, promosso dalla Provincia, di cui sta per uscire il bando di gara per selezionare la Sgr. Si tratta di realizzare 2mila alloggi, partendo con una prima tranche di 500, per un valore

di 100 milioni. L'ente autonomo ci mette i soldi come investitore-sottoscrittore (fino al 20%) ma dà anche un contributo sull'affitto e si accolla - nei casi gravi - il rischio morosità.

Il paradosso della forte domanda, non corrisposta, di alloggi diventa concreta nelle città dove è stata realizzata molta edilizia libera, che ora alimenta lo stock di invenduto. Il fenomeno è sentito in

.....

LA STIMA
Sempre più famiglie non possono permettersi di accedere al mercato libero: aumentano quindi gli alloggi invenduti

.....

LA STIMA
Per il Politecnico di Milano, nel 2018, in Lombardia ci saranno 367mila alloggi in esubero in edilizia libera

.....

Lombardia, dove la Regione (attraverso Finlombarda) sta contribuendo al progetto di un fondo immobiliare apposito per le case senza acquirenti.

A mettere una lente sul fenomeno lombardo è stato il Politecnico di Milano, che quantifica un esubero di 367mila alloggi di edilizia libera all'alba del 2018. Il dato - che non convince i costruttori lombardi aderenti all'Ance - ha il pregio di tentare una stima della domanda "complessa" di social housing, quantificata in 920mila alloggi. E segnalando con dei numeri shock il paradosso di un mercato residenziale che sembra andare dalla parte opposta della domanda.

