

**POLITICHE DI SVILUPPO**

# Giovani, il futuro è nel piano-casa

di **Alberto Quadrio Curzio**

Valorizzare i giovani è una delle priorità di ogni Paese civile, equo ed efficiente. Così argomentavamo nel nostro articolo del 31 ottobre sulla disoccupazione giovanile. In Italia ciò accade limitatamente anche perché i giovani vivono grandi difficoltà

abitative individuali o familiari. È paradossale per un Paese che ha un patrimonio immobiliare enorme, molti stabili pubblici vuoti e una demografia declinante. Ne seguono distorsioni e danni per i giovani e per l'Italia.

Continua > pagina 20



POLITICHE DI SVILUPPO

# Giovani, il futuro è nel piano-casa

di **Alberto Quadrio Curzio**

► Continua da pagina 1

**L**e persone tra i 25 e i 34 anni che rimangono nella famiglia dei genitori sono il 42%, con un aumento di quasi 10 punti percentuali rispetto al 1993. Spesso chi trova un lavoro distante dall'abitazione genitoriale non lo può accettare perché il costo dell'abitare nel luogo di destinazione non è sopportabile. La "famiglia allargata", che è stata spesso in Italia un fattore di welfare privato, non giustifica la mancanza di interventi che valorizzino l'autonomia e l'intraprendenza dei giovani.

Paesi europei sviluppati attuano da tempo l'«housing sociale», che offre alloggi a costi contenuti per soggetti a basso reddito creando così un comparto significativo del mercato residenziale. Una casa su cinque rientra in questa categoria in Francia, Gran Bretagna, Danimarca, Olanda, Germania, Svezia. Le soluzioni sono diverse ma eguale è la finalità: evitare che il problema abitativo diventi fattore di esclusione e di penalizzazione. Questo housing sociale è fondamentale per i giovani avviati al lavoro, quantunque gli stessi non ne siano gli unici destinatari.

Anche in Italia sono partite di recente queste iniziative, dopo più di mezzo secolo di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, convenzionata, agevolata). Cioè realizzata direttamente o indirettamente dalle amministrazioni pubbliche per assegnare a condizioni di favore le abitazioni a cittadini incipienti o disagiati.

Questi interventi negli anni più recenti hanno rallentato, sia per l'inefficienza di tante amministrazioni pubbliche (come dimostra il "programma straordinario di edilizia residenziale pubblica" finanziato nel 2007 con 544 milioni di euro, in parte ancora oggi non utilizzati) sia per la ristrettezza di risorse finanziarie pubbliche. Due iniziative sussidiarie di grande rilievo (una della Fondazione Cariplo e l'altra della Cassa depositi e prestiti) vanno adesso menzionate nell'housing sociale. Nel 1999 ha iniziato la Fondazione Cariplo. Fino al 2004 sono stati attuati 87 interventi pilota sia con erogazioni a fondo perduto sia con bandi per un totale di 18 milioni di euro.

Poi nel 2004 è nata la Fondazione Housing Sociale, partecipata da Fondazione Cariplo, Regione Lombardia e Anci Lombardia, per attuare un progetto preparato dal Politecnico di Milano in grado di coinvolgere investitori privati e superare co-

si i vincoli finanziari, organizzativi e attuativi che un grande intervento di edilizia privata sociale comporta. La Fondazione ha elaborato in questi anni oltre un centinaio di interventi, per conto del Sistema Integrato dei Fondi, per un valore totale superiore a un miliardo di euro distribuiti in tutta Italia.

Nel 2009 è partita la Cassa depositi e prestiti investimenti, Sgr posseduta al 70% dalla Cdp e partecipata da Acri e Abi, per attivare un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari teso a incrementare soprattutto l'offerta abitativa in locazione secondo i principi dell'housing sociale. Nel 2010 Cdp investimenti ha promosso il "Fondo Investimenti per l'Abitare" (Fia) che ha raccolto 2028 milioni di euro fino a marzo 2012, di cui un miliardo sottoscritto da Cassa Depositi e Prestiti, 888 milioni da soggetti privati quali banche (Intesa SanPaolo, Unicredit), assicurazioni (Assicurazioni Generali, Allianz), casse di previdenza privata (Enasarco), 140 milioni dal ministero delle Infrastrutture e sviluppo economico. In soli 16 mesi di operatività effettiva, il Fia ha fatto un notevole lavoro attivando una piattaforma con il coinvolgimento di 9 Sgr per la gestione di 15 fondi locali per un totale di 500 milioni di investimenti da parte

del Fia (solo in parte deliberati in via definitiva) in social housing. Le iniziative approvate riguardano 5.184 alloggi (tra affitto e vendita) e 1.320 posti letto di accoglienza temporanea (incluse le residenze per studenti). I cantieri aperti sono 20 in Lombardia, Piemonte, Emilia Romagna, Veneto, Marche e Toscana. Presto ne partiranno in Friuli Venezia Giulia e più avanti in Trentino, Sicilia e Sardegna.

Infine, quando sarà rimosso il tetto del 40% di investimento nei fondi locali (da poco autorizzato da un decreto del presidente del Consiglio dei ministri) i fondi aumenteranno gli investimenti nelle iniziative locali con prevalenza di locazioni. Il che è molto importante per i giovani. Sappiamo che queste iniziative non piacciono né ai liberisti né agli statalisti e che alle notizie costruttive ci siamo disabituati in Italia. Tali sono le iniziative della Fondazione HS della Cariplo e il sistema dei Fondi attivato dalla Cdp (e che avrà anche un ruolo nel "Piano Città" varato dal Governo) che sono anche applicazioni del "liberalismo sociale" che coniuga sussidiarietà e solidarietà per lo sviluppo e che per noi è la variante italiana dell'economia sociale di mercato alla quale il nostro Paese dovrebbe ispirarsi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA