

# SOCIAL HOUSING MILANO CAPITALE E CON I FONDI UE...

Il presidente di Redo, Carlo Cerami, spiega la svolta della rigenerazione urbana «dove la casa è al centro di un sistema di servizi e infrastrutture». Un modello nazionale?

di Carlo Cinelli

**R**edo come Re-Do, rifare, meglio: riuso (immobiliare), ottimo: rigenerazione (urbana). Oppure come RogoRedo, la riqualificazione dell'ultimo scalo della linea ferroviaria principale verso Milano, periferia SudEst della più europea delle città italiane che tra pochi mesi vota e intanto si chiede se ha perso i suoi primati o come non farseli togliere. Redo, società benefit, è una piccola sgr immobiliare con due fondi gestiti, mezzo miliardo di asset under management. Vedremo però che gli asset (che certamente si contano) si possono anche pesare. Intanto cominciamo a contare quante volte le parole «social housing» sono presenti nelle ultime bozze del piano italiano per addentare i 209 miliardi del Next Generation Eu: «Otto».

Nella sofferta e ancora incompiuta discussione sui contenuti e la gestione del piano italiano, gli interventi immobiliari e urbanistici con finalità sociali mostrano una notevole persistenza. «Utilizzeremo il Next Generation EU per finanziare progetti molto importanti di housing sociale — ha confermato qualche giorno fa il viceministro dell'Economia Antonio Misianni in un incontro promosso da PwC —. Il tema delle politiche per la casa non è solo tema edilizio ma è anche un tema di strumenti di sostegno a quattro milioni di famiglie che vivono in affitto». E se il vice di Roberto Gualtieri era concentrato sull'altrettanto sofferto nodo del mercato edilizio, quello sul superbonus, chi guarda che la palla del social housing resti in campo è Carlo Cerami, presidente di Redo. «Se il piano di rigenerazione urbana a spinta sociale verrà confermato, noi saremo pronti», osserva.

## Soci di peso

Cerami è dal 2007 a capo del gruppo di lavoro che Giuseppe Guzzetti ha costruito per dare ruolo anche nel nostro paese alla grande novità dell'housing sociale, in cui continua a credere il nuovo presidente di Cariplo, Giovanni Fosti. Redo, nata a gennaio del '19, è il nuovo soggetto che proseguirà quella tradizione. Ha appena completato il riassetto azionario della sgr, con un accordo annunciato alla fine del mese scorso, che ha portato Cassa Depositi e prestiti e Intesa Sanpaolo, le sole realtà sistemiche del panorama nazionale, a metà strada tra pubblico e privato, resistenti a recessioni e pandemia, ad



intervenire nel capitale a fianco di Cariplo (40%) e Investire sgr (20%), uno dei principali operatori immobiliari controllato da Banca Finnat. Sono le basi per costruire un progetto ambizioso, in parte ancora in gestazione e suscettibile di nuovi sviluppi anche sul fronte pubblico.

Avvocato amministrativista, 55 anni, lunga esperienza professionale nell'urbanistica e la rigenerazione urbana e una passione per la politica mai curata, Cerami da giugno è consigliere d'amministrazione della medesima Cdp, certamente anche per queste sue competenze.

L'arrivo dei nuovi azionisti, spiega, condurrà Redo ad essere uno dei protagonisti di una «cosa» che non è ancora un progetto nazionale, ma che risponde a sollecitazioni di tanti e da tanto tempo. Per stare ai fatti più recenti, risale almeno al cosiddetto «Piano Prodi», sostenuto dalla Commissione Ue e dallo European Long-Term Investors Association (Eltia) e consegnato all'allora vicepresidente della Commissione

ne, Jyrki Katainen, nel gennaio 2018. Propone per l'Italia la messa in opera di un Piano straordinario da realizzare in 15 anni ad un costo stimato di circa 150-200 miliardi per le infrastrutture sociali, ossia sanità, istruzione e, appunto, edilizia sociale. «Ma è la casa il principale fattore di disuguaglianza in un Paese dove a fronte di un 75% di popolazione proprietaria, c'è un 25% in affitto che ha tre volte più probabilità di finire in povertà assoluta rispetto alla media dei proprietari», ricorda Cerami che cita l'ultimo rapporto Cresme sulla domanda abitativa.

## Un'emergenza sociale

Secondo quest'indagine la richiesta in Italia entro il 2030 sarà di 1,7 milioni di abitazioni. Oggi il mercato sarebbe in grado di rispondere con 1,2 milioni, ma mezzo milione di famiglie continuerebbero a rappresentare una enorme «questione sociale»: un'aggravante in un mercato squilibrato dove l'offerta, nelle aree a forte tensione abitativa, scommette spesso sulla fascia alta del mercato e il patrimonio immobiliare, soprattutto quello pubbli-

co, ha bisogno di massicci interventi di riqualificazione. È così sempre più consistente la necessità di appartamenti in affitto a prezzi fortemente calmierati. In questo quadro la pandemia è un'aggravante perché rende aleatorie le previsioni di risposta «stand alone» del mercato, ma è anche un'opportunità per ottenere risorse aggiuntive rispetto a quelle, per esempio, del Fia, il Fondo investimenti per l'abitare di Cdp — operativo da dieci anni e sorto sul modello del Fondo della regione Lombardia (il Fil, nato nel 2006) — per il quale si è calcolato, spiega Cerami, un «ritorno sociale» degli interventi di circa 3 miliardi, e di cui è in fase di gestazione un secondo ciclo.

Redo Sgr, «erede» del Fil e del fondo che ha finanziato il progetto del nuovo complesso residenziale a Rogoredo Santa Giulia (615 appartamenti accompagnati da 7.500 metri quadrati di verde pubblico) è dunque pronta ad essere protagonista di una nuova fase di investimenti in aree che si potrebbero definire, mutuando la terminologia della rete di telecomunicazioni, «a fallimento di mercato». Cerami accetta la provocazione: «Dipende da cosa si intende: Redo vuol essere il protagonista di una fase nella quale ci sarà necessità di un'economia sociale di mercato, ma se è vero che altri operatori privilegiano segmenti più redditizi, bisogna considerare che ad oggi la marginalità del social housing è intorno al 3-5%. E ci sono spazi per migliorare». Alla base c'è un mix «segreto» che poi tale non è, spiega Cerami: «marginalità autoridotta da parte dei partner societari, incentivazione degli enti locali, ottimizzazione del processo produttivo oneri dimezzati e politiche prudenti di remunerazione dei manager». Il progetto-simbolo? «L'«Innesto» nello scalo ferroviario milanese di Greco, dove è coinvolta una pluralità di soggetti pubblici e privati che consentirà di realizzare un'opera inedita di decarbonizzazione del territorio. Sarà il primo quartiere d'Italia a emissioni zero».

Redo, pienamente nel sistema lombardo, sarà un modello nazionale? «La domanda c'è. Questo modello si estenderà ed è l'unico in grado di coinvolgere i capitali privati con il sostegno pubblico, attivando un nuovo modello di rigenerazione urbana dove la casa è al centro di un sistema completo di servizi e infrastrutture sociali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Carlo Cerami**  
Avvocato, 55 anni, è presidente di Redo. Sopra, la vista aerea dell'Innesto, il progetto di Redo per la riqualificazione dell'ex scalo Fs di Milano Greco-Breda



«Siamo al fianco delle aziende e dei lavoratori. La **formazione delle risorse umane** rappresenta una **leva strategica** per sostenere le imprese a superare la crisi del Covid»

Il direttore **Rossella Spada**

### LA NOSTRA STORIA

Imprese aderenti	»	110 mila
Numero dipendenti	»	775 mila
Fondi erogati	»	140 milioni finanziati in 11 anni
Parti sociali	»	Sistema Impresa e Confsal

### LE AZIONI CONTRO IL COVID

Avvisi e finanziamenti bimestrali a favore delle imprese

PMI	»	Avviso 1/2/3/4/2020 14 mln
Grandi Imprese	»	CFI 3 mln

Avviso 5/2020 10 mln



@form\_azienda  
Fondo Formazienda  
@fondoformazienda

VISITA  
**WWW.FORMAZIENDA.COM**  
PER MODALITÀ  
DI ADESIONE  
E APPROFONDIMENTI

**FORM**Azienda®  
FONDO PARTITIVO INTERPROFESSIONALE  
NAZIONALE PER LA FORMAZIONE CONTINUA  
RIPARTIAMO INSIEME