

L'iniziativa di Montelupo Fiorentino fa parte di un piano di iniziative immobiliari locali sostenute da Cassa Depositi e Prestiti, dalla Regione Toscana, dalle Cooperative e dalle Fondazioni del territorio, finalizzate a contrastare il disagio abitativo attraverso la realizzazione a regime di 1.200 appartamenti in Toscana.

Riparte il cantiere della ex Vetreria Lux nella frazione de La Torre.

Tutto il complesso sarà destinato ad un progetto **housing sociale**.

Il 15 novembre scorso è stata siglata la convenzione fra il comune di Montelupo e Investire Sgr per conto del Fondo Housing Toscano per l'ultimazione dei lavori e per l'assegnazione dei 107 alloggi del complesso 'Lux living' a Montelupo Fiorentino in località la Torre destinati ad affitto agevolato e vendita convenzionata.

L'intervento immobiliare è finalizzato a incrementare in Toscana l'offerta di alloggi sociali a supporto delle politiche di settore degli enti locali vista la crescente emergenza abitativa per la cosiddetta "fascia grigia", formata da persone con un reddito non così basso da ottenere l'assegnazione di un alloggio popolare, ma neanche così alto da consentire un facile accesso al libero mercato.

Gli alloggi saranno realizzati dal Fondo Housing Toscano, che ha raccolto le sottoscrizioni da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr, dalla Regione Toscana, dalle Fondazioni di origine bancaria di Firenze, Prato, Pistoia e Livorno e dalle Cooperative di Abitazione promotrici del Fondo, per complessivi 143 milioni di euro.

Le iniziative del Fondo FHT sono finalizzate a contrastare il disagio abitativo delle famiglie tramite un'offerta di alloggi prevalentemente in affitto a canone calmierato. Le iniziative già attivate in diverse località del territorio toscano prevedono la realizzazione, entro il 2021, di circa 1.200 alloggi.

La storia. I lavori di recupero del complesso ex Lux sono iniziati ormai 9 anni fa; da 4 anni il cantiere è fermo a causa del fallimento della ditta realizzatrice.

L'asta è andata più volte deserta, fino a quando lo scorso marzo l'intero complesso è stato acquistato da "Investire sgr" in qualità di soggetto gestore del fondo "Housing toscano".

Il progetto di recupero, lo ricordiamo, prevede la realizzazione di un complesso residenziale con 107 nuovi appartamenti e spazi pubblici con funzioni di ritrovo per i cittadini, una piazza, giardini e la sistemazione di via del Corso, oltre a un numero consistente di parcheggi in superficie e circa 150 parcheggi interrati realizzati però esclusivamente come posti macchina.

La disponibilità di parcheggi infatti è un problema molto sentito alla Torre. È inoltre, previsto che uno degli edifici storici del complesso sia destinato all'amministrazione comunale per essere utilizzato per funzioni di uso pubblico ancora da definire.

I progetti realizzati dal Fondo Housing Toscano propongono una soluzione abitativa innovativa che si basa sulla cultura dell'abitare sostenibile e collaborativo, prevedendo all'interno di ciascun intervento anche spazi comuni usufruibili da parte della comunità insediata. Abitare Toscana, che è il gestore sociale delle iniziative di FHT, calibra ciascun intervento in base al contesto socio economico interessato e incentiva il coinvolgimento degli stessi residenti nella cura e nell'utilizzo degli spazi comuni.

Il comune di Montelupo ha sottoscritto una convenzione nella quale vengono definite tutte le condizioni relative al completamento dell'intervento dell'ex Vetreria Lux, compreso le caratteristiche e i requisiti dei cittadini che sceglieranno di andarvi ad abitare. Di fatto costituisce l'ultimo tassello, finora mancante, per la ripresa dei lavori nel cantiere ormai abbandonato da diversi anni. Lavori il cui inizio è previsto nei primi mesi dell'anno, una volta completata la gara per la selezione dell'impresa a cui sarà appaltata la costruzione delle opere.

Uno degli elementi più interessanti del nuovo progetto è che consente di accedere ad abitazioni di qualità a un'ampia fascia della popolazione: nuclei che hanno un Isee (indicatore situazione economica equivalente) compreso fra 13.000 e 35.000 euro.

Facciamo un esempio in base alle simulazioni: un nucleo familiare composto da 3 persone, un minore e due adulti che lavorano percependo uno stipendio medio ha un ISEE intorno ai 14.500 euro.

Un altro elemento interessante è l'incidenza del canone di affitto sull'ISEE che non deve superare il 35%.

«La collaborazione fra pubblico e privato consente di porre in essere progetti che hanno una ricaduta importante sul territorio, da molteplici punti di vista.

Il progetto dà una risposta concreta ai bisogni delle famiglie e dei cittadini.

Il contesto sociale è mutato profondamente.

Sono numerose le famiglie che vivono in una situazione precaria: non sono abbastanza povere da poter beneficiare degli aiuti, né hanno un reddito tale che permette loro di vivere in serenità. Interventi di questo tipo vanno a sostenere questa fascia della popolazione.

Particolare attenzione viene posta alla qualità dell'intervento con una ricaduta positiva diretta su chi abiterà negli appartamenti e in maniera indiretta anche sull'intero abitato de La Torre.

Proprio per questa ragione è intenzione dell'amministrazione comunale organizzare un incontro con i residenti della frazione verso metà gennaio», afferma il sindaco Paolo Masetti

CHI SONO I SOGGETTI COINVOLTI NEL PROGETTO

CDP Investimenti è la società di gestione del risparmio costituita nel 2009 da Cassa depositi e prestiti, dall'ACRI - Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio S.p.A. e dall'ABI - Associazione Bancaria Italiana. CDPI SGR gestisce (tra gli altri) il FIA - Fondo Investimenti per l'Abitare operante nel *social housing*, che ha l'obiettivo di realizzare residenze temporanee e a lungo termine su tutto il territorio nazionale, in affitto a canone calmierato o in vendita a prezzi convenzionati. Il fondo FIA ha una dotazione patrimoniale di circa 2 miliardi di euro sottoscritta da Cassa depositi e prestiti (per il 49,3%) dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (6,9%) e da alcuni gruppi bancari e assicurativi e di casse di previdenza privata (43,8%).

Il **Fondo Housing Toscano** è un fondo immobiliare etico partecipato dal Fondo nazionale di Investimento per l'Abitare (Fia), il cui principale azionista è la Cassa Depositi e Prestiti. Sono quotisti del fondo anche le Fondazioni bancarie delle Casse di Risparmio di Firenze, Prato, Pistoia e Livorno, la Regione Toscana, Unipol banca, l'Istituto di Sostentamento del Clero della Diocesi di Firenze) e le cooperative di Abitazione. Il Fondo è gestito dalla società di gestione del risparmio InvestIRE SGR S.p.A. di Roma, che opera in ambito nazionale nel settore dell'housing sociale, che ha individuato come *advisor* locale tecnico sociale del Fondo, nonché gestore sociale, la società Abitare Toscana.

Il **Fondo Housing Toscano** rappresenta per il Sistema Integrato dei Fondi (SIF) e per il Fondo nazionale Investimenti per l'Abitare (FIA) il principale veicolo a supporto dell'housing sociale in Toscana, sia in ragione della distribuzione degli interventi sul territorio regionale, sia dalla rappresentatività della compagine societaria del fondo con oltre 13 quotisti. Si tratta di una partnership tra pubblico e privato alla quale, nonostante la difficile fase della congiuntura, CDP Investimenti Sgr SpA ha recentemente rinnovato il proprio sostegno, avendo tra l'altro il Fondo assunto anche l'ulteriore valenza di misura che favorisce la ripresa economica, in grado di attivare un importante volano virtuoso sul territorio. CDPI partecipa all'iniziativa, oltre che con il proprio investimento, anche attraverso gli organi del Fondo, con un dialogo costante con Investire Sgr, che consente di presidiarne gli sviluppi e - anche in collaborazione con le Fondazioni locali di origine bancaria, che vi hanno investito in misura significativa - di svolgere un ruolo di rafforzamento delle garanzie delle finalità sociali del programma.