

CDP E DEA CAPITAL SGR

A Roma mille case in housing sociale

Un piano di alloggi per arginare l'emergenza abitativa a Roma. È l'obiettivo del progetto di housing sociale che Cdp e **Dea Capital real estate Sgr** (gruppo De Agostini, nella foto l'ad **Emanuele Caniggia**) stanno portando avanti nella provincia di Roma. E che prevede lo sviluppo di alcuni edifici per circa mille alloggi a Santa Palomba, località situata nel quadrante a sud est della Capitale, a metà strada tra i Castelli romani e la costa del litorale di Pomezia.

Paola Dezza

— a pagina 7

Roma, al via mille case in housing sociale

Real estate. Nell'area di Santa Palomba un intervento di Cdp e **Dea Capital real estate Sgr** per arginare l'emergenza abitativa. Un investimento da 126 milioni che riqualifica la zona con scuole, centro sportivo e polo museale, ma i residenti protestano

290

I PROGETTI

Sono i complessi di social housing che Cdp ha portato avanti attraverso il fondo Fia (nella foto via Cenni a Milano)



Nel febbraio 2020 Cdp ha collocato il primo "Social Housing Bond", obbligazione da 750 milioni di euro destinata a supportare interventi di edilizia residenziale sociale

Paola Dezza

E ai nastri di partenza il progetto di housing sociale che Cdp e **Dea Capital real estate Sgr** (gruppo De Agostini) stanno portando avanti nella provincia di Roma. Un piano di alloggi che punta ad arginare l'emergenza abitativa per le categorie più deboli della popolazione, osteggiato però dagli abitanti della zona.

Il progetto delineato prevede lo sviluppo di alcuni edifici per circa mille alloggi a Santa Palomba, località situata nel quadrante sud est della provincia di Roma, a metà strada tra i Castelli romani e la costa del litorale di Pomezia.

L'area è stata recentemente oggetto di attenzione anche da parte dell'amministrazione capitolina che l'ha inserita nei cosiddetti Print, Programmi integrati di intervento che hanno l'obiettivo di promuovere, coordinare ed integrare iniziative e risorse pubbliche e private, per migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi e infrastrutture di quartieri che ne sono carenti.

«Abbiamo già completato le opere di urbanizzazione e ci occu-

peremo a breve della realizzazione di una serie di servizi per i residenti quali asilo, polo museale, piste ciclabili, piazze e spazi verdi, centro sportivo - racconta **Emanuele Caniggia**, ad di **Dea Capital real estate Sgr** -. È un progetto che arriva da lontano, dopo dieci anni di preparazione. Una risposta ai bisogni della zona».

Lo sviluppo prevede 950 nuovi appartamenti, di cui più della metà in locazione calmierata per 15 anni, il 15% in locazione con riscatto e il 30% in vendita convenzionata, destinati a famiglie monoparentali o monoreddito, anziani, disabili, studenti fuori sede, giovani coppie in emergenza abitativa. Dal punto di vista finanziario viene anche soddisfatto il principio della collaborazione tra pubblico e privato: l'intervento sarà realizzato dal fondo immobiliare Roma Santa Palomba social housing, gestito da **Dea Capital Real Estate Sgr**, con risorse finanziarie messe a disposizione dal Fondo Investimenti per l'Abitare, il Fia del gruppo Cassa Depositi e Prestiti e da risorse private assicurate da un pool di investitori istituzionali italiani individuati da Dea Ca-

pital Real Estate Sgr.

Nel dettaglio coinvolti nell'operazione, che vale circa 126 milioni di euro, sono Cdp - con una quota del 79%, la società Cogesan della famiglia Santarelli (proprietaria del terreno) con il 14% e poi con il 6% alcuni investitori istituzionali tra i quali direttamente anche **Dea Capital Re Sgr**.

«Il cantiere è partito - continua Caniggia - e abbiamo già realizzato strade, fogne e altre opere di urbanizzazione. Dobbiamo iniziare il cantiere per costruire i palazzi, una impresa che richiederà circa tre anni».

Dea Capital Re Sgr è stata selezionata da Cdp dopo una gara alla quale hanno partecipato le principali Sgr italiane con fondi di social housing.

«Il 16 febbraio 2021 il Comune di



Roma ha annunciato la firma della Convenzione sociale per Santa Palomba dando quindi il via all'iniziativa per sopperire, dopo anni di ritardo, alla fortissima domanda di residenze agevolate e per lanciare le nuove forme integrate dell'abitare» dice Caniggia. Ma subito dopo iniziano le proteste. «A metà marzo iniziano le prime lamentele, anche con manifestazioni improvvisate sotto il Campidoglio, per protestare contro la creazione di quartieri ghetto, il consumo di suolo, l'uso di risorse idriche - dice Caniggia -. Un comunicato di alcuni comitati di quartiere dei Castelli Romani, sottoscritto anche dall'Unione Inquilini e dalla sezione Castelli Romani di Italia Nostra denuncia la costruzione "senza alcun rispetto della tradizione e storia antropologica del territorio già oggetto di scempi urbanistici". Da qui la nostra preoccupazione. Soprattutto dopo la vicenda dell'area

Ecovillage». Sull'area, acquistata per cento milioni da **Dea Capital Re Sgr**, era vigente una Convenzione Urbanistica sottoscritta nel 2013 dal Comune di Marino e per cui era stato precedentemente sottoscritto nel 2010 un protocollo di Intesa tra Comune di Marino e Regione Lazio. «Il progetto, approvato dalla Regione Lazio, prevedeva di convertire una zona industriale in un eco-quartiere, riducendo le volumetrie di circa il 50% e prevedendo quindi lo sviluppo di una volumetria complessiva di 480mila metri cubi, di cui 360mila di residenza privata, 20mila di residenza pubblica e 100mila di commerciale - dice Caniggia -. Improvvisamente, nel settembre 2018, la Regione Lazio, anche su sollecitazione del Comune di Marino, ha cambiato idea ed ha deciso di estendere il Parco dell'Appia Antica sull'area dell'intervento Ecovillage, annullando di fatto tutti i diritti edificatori esistenti e azzerando l'iniziativa di sviluppo

già avviata». Un primo ricorso al Tar si è risolto con un nulla di fatto. **Dea Capital Re Sgr** ha dunque chiesto un risarcimento danni per 230 milioni per cui il Tar si dovrà esprimere.

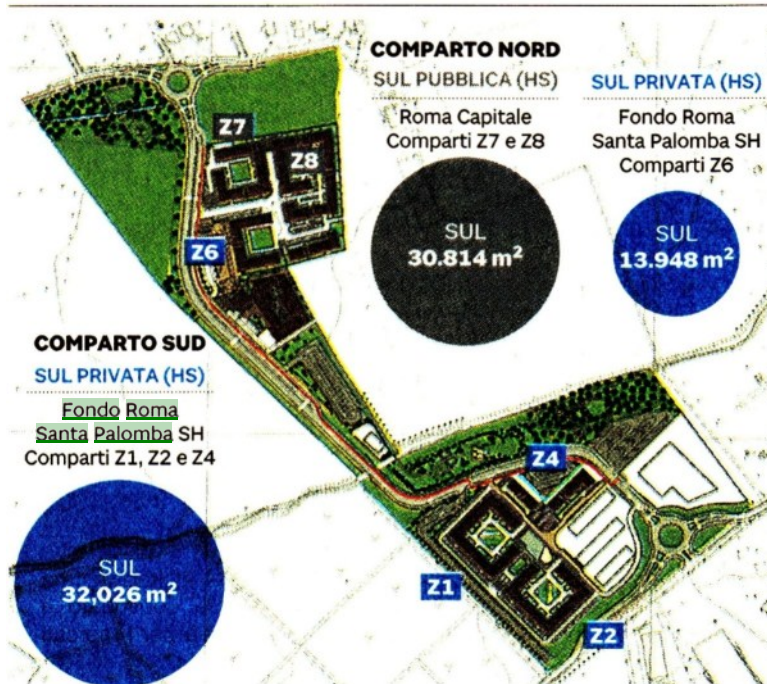
«Tornando a Santa Palomba, si tratta del maggiore progetto di housing sociale nell'area di Roma - dice ancora Caniggia - per tentare di organizzare una risposta comune delle istituzioni contro l'emergenza abitativa, cercare di stimolare il tessuto produttivo locale portando lavoro, commesse, indotto per tutta un'industria legata all'edilizia che si mette in moto anche in questa parte svantaggiata della Provincia di Roma».

De capital real estate Sgr ha già realizzato una decina di interventi di housing sociale in Italia.

«In questo progetto il ritorno è di circa il 3% se tutto va bene - conclude Caniggia - un rendimento contenuto, ma l'investimento ha una utilità sociale importante».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'intervento sulla mappa



EMANUELE CANIGGIA
Amministratore delegato di **Dea Capital real estate Sgr**



Rendering. Una immagine di come sarà il progetto una volta terminato