

## **Social Housing nel Veneto**

**Lo scenario nazionale e le opportunità locali: il Fondo Investimenti per l'Abitare nel Sistema Integrato di Fondi**

**Stefano Marchettini**

**Padova, 5 luglio 2011, Centro Congressi A. Luciani, via Forcellini 170A**

# Contenuti del documento

---

## 1. Il problema

2. Un confronto con l'Europa

3. Inquadramento del FIA e i fondi immobiliari

4. Principali momenti dell'attività di CDPI e del FIA

5. Primi investimenti e attività di scouting

## Aumento del disagio abitativo

- Ciclo espansivo del mercato immobiliare conclusosi nel 2007 con forte incremento dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione.
- Riduzione del potere di acquisto delle famiglie: reddito nel 1991-2009 cresciuto del 18% vs 105% dei canoni di locazione di mercato in Italia.
- Carezza di finanziamenti pubblici a soggetti costruttori di alloggi (es. imprese, cooperative, ecc.) da destinare al mercato della locazione a canone calmierato.
- Ampliamento degli utenti "tipici" degli alloggi sociali (giovani coppie e famiglie monoreddito) a nuove fasce (studenti fuori sede, immigrati, pendolari, lavoratori temporanei, anziani e soggetti con bisogni speciali)
- Contesto di frammentazione e quindi crescita del numero delle famiglie.

Quasi 2,4 milioni famiglie in serio disagio (spese abitazione > 40% reddito disponibile) e 31% di queste in affitto, in base al 2° Rapporto sulla condizione abitativa in Italia, di Nomisma.

## Ampliamento della “fascia grigia”

### *CORRIERE DELLA SERA*

*“Si può calcolare che nei prossimi anni ci saranno in Italia 13-15 milioni di famiglie che disporranno di un reddito mensile di 1.500 euro al mese o poco meno.*

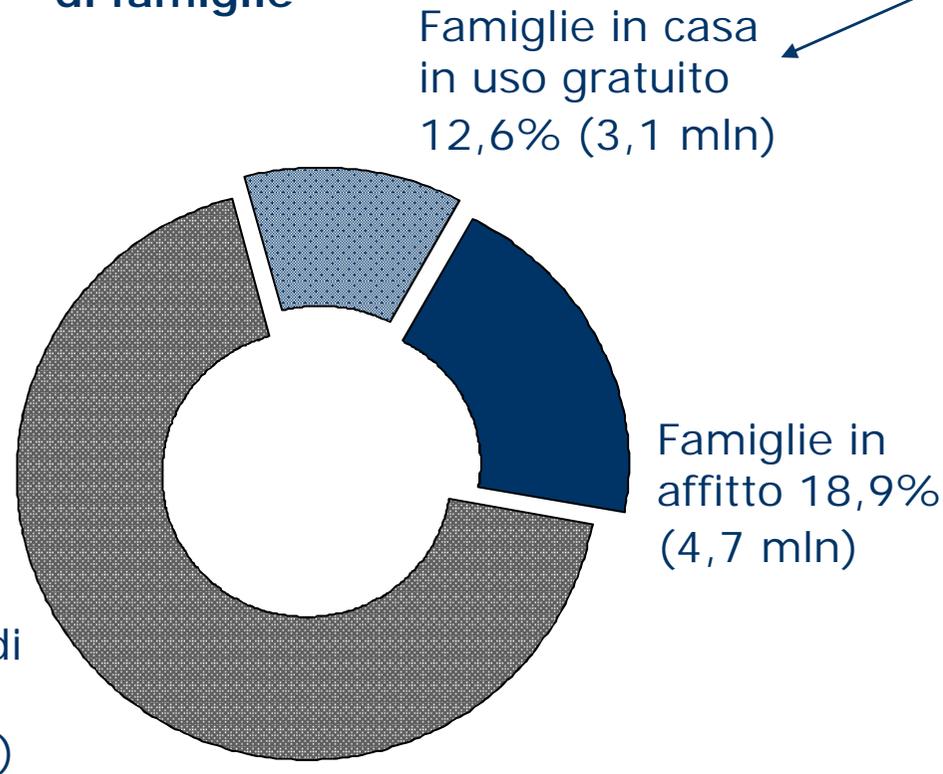
*Si tratta per lo più di nuclei il cui capofamiglia è un pensionato, un operaio, un giovane precario o un lavoratore extracomunitario stabilizzatosi in Italia e rappresentano una sorta di «cuscinetto sociale» che rimane al di sotto della media dei redditi dei cittadini italiani e sopra però la soglia di povertà....*

*La cifra viene fuori parlando con il professor Luigi Campiglio, pro rettore dell'Università Cattolica di Milano, che da anni lavora certosinamente per fotografare la distribuzione del reddito degli italiani.”*

Dario Di Vico 19.10.10

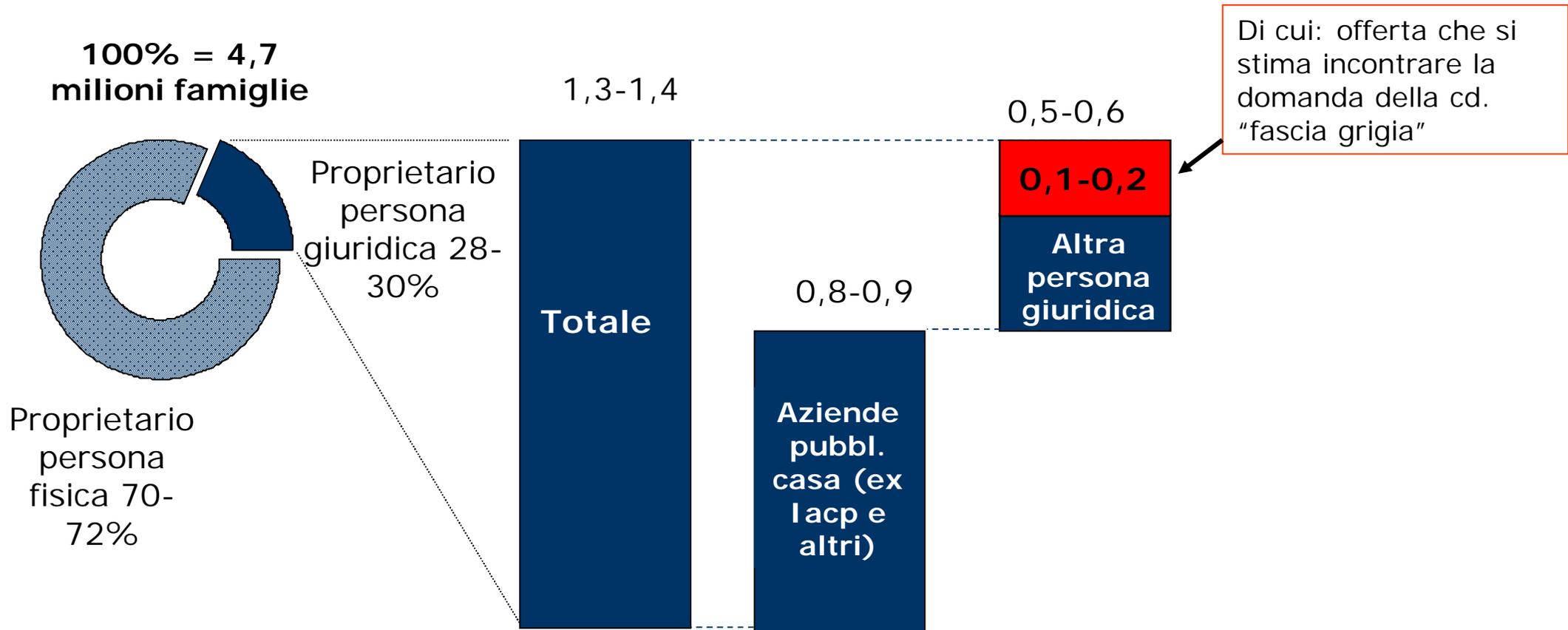
# Famiglie italiane in casa di proprietà, affitto e utilizzo gratuito

100% = 24,7 milioni  
di famiglie



*In parte domanda latente in aggiunta a quella dei 3,3 milioni di giovani fra 25 e 34 anni che abitano con i genitori?*

# Offerta di alloggi in locazione da parte di persone giuridiche



Fonte: Nomisma, stime

# Contenuti del documento

---

1. Il problema

**2. Un confronto con l'Europa**

3. Inquadramento del FIA e i fondi immobiliari

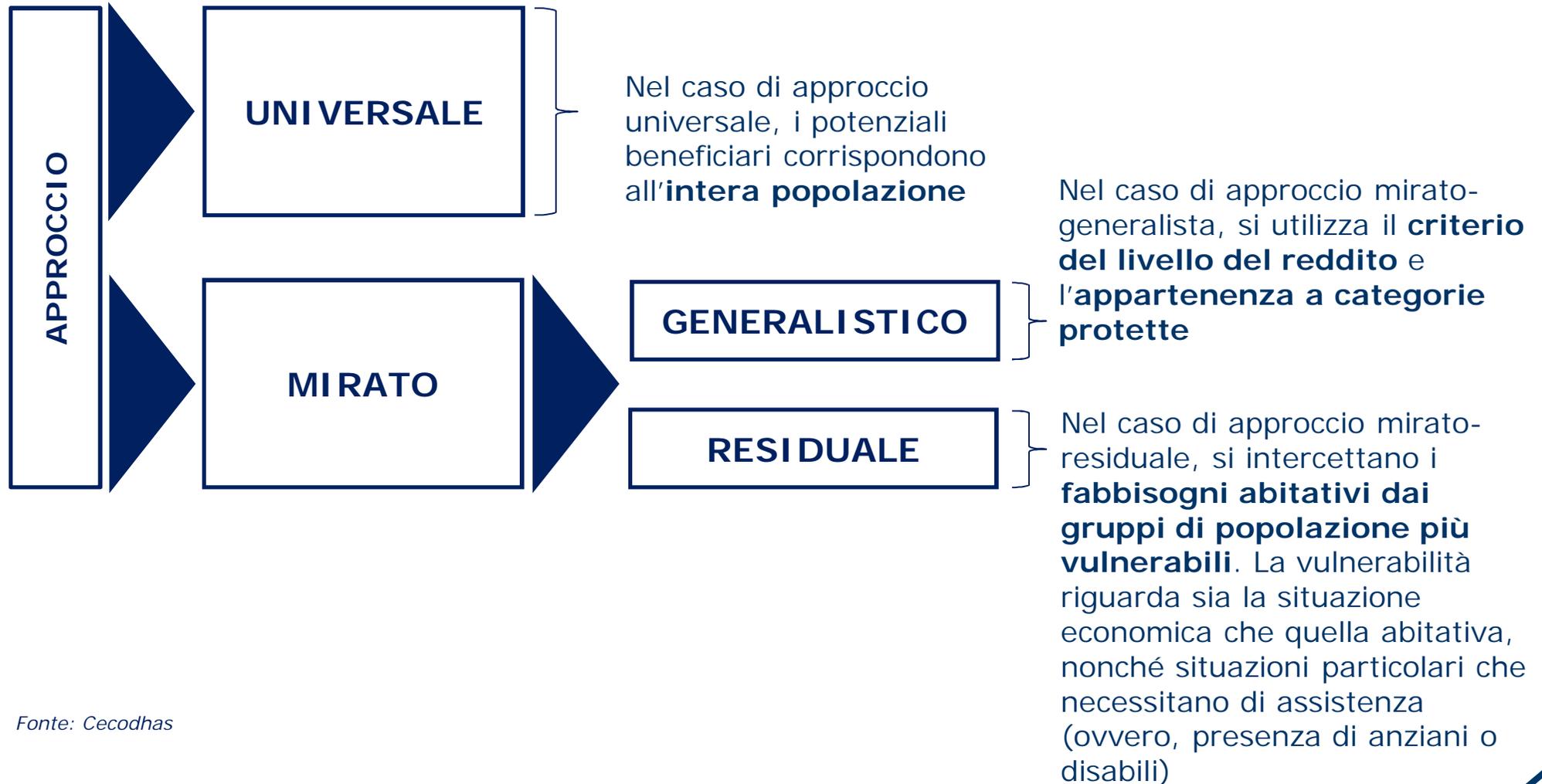
4. Principali momenti dell'attività di CDPI e del FIA

5. Primi investimenti e attività di scouting

## II Social Housing nel panorama europeo

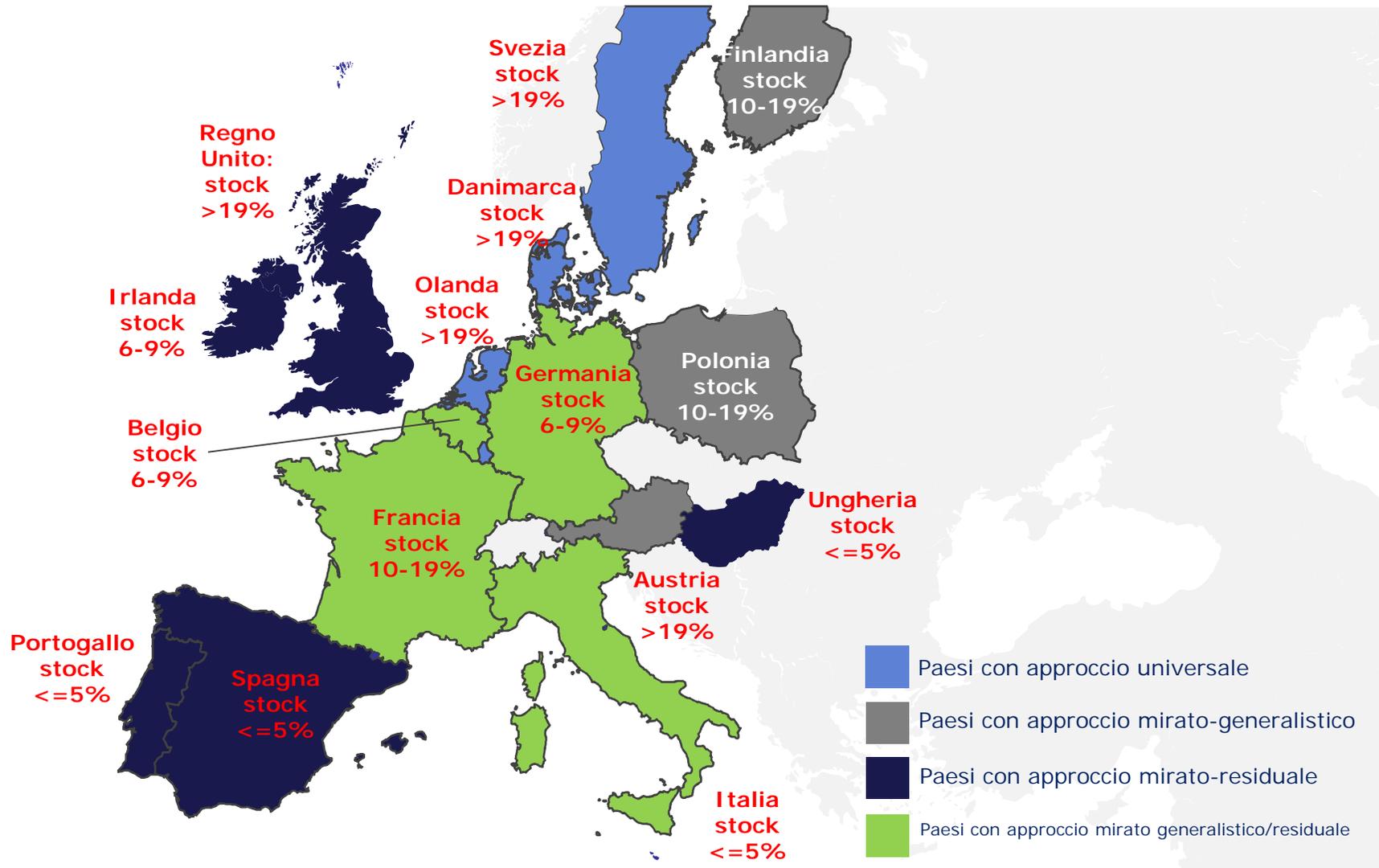
- Il *social housing*, secondo la definizione di Cecodhas, si configura come l'insieme di attività utili a fornire alloggi adeguati a coloro che hanno difficoltà a soddisfare, alle condizioni di mercato, il proprio bisogno abitativo perché incapaci di ottenere credito o perché colpiti da problematiche particolari.
- I Paesi europei si caratterizzano per un'estrema eterogeneità dal punto di vista della composizione dei settori abitativi, dei sistemi istituzionali, legislativi e previdenziali che concorrono a disciplinare tale ambito, dei modi stessi di intendere l'*housing* sociale.
- Le principali differenze tra i vari sistemi di *social housing* dipendono fondamentalmente da tre variabili:
  - ✓ L'approccio adottato dai vari Paesi in termini di risposta ai bisogni abitativi
  - ✓ La consistenza del patrimonio abitativo sociale
  - ✓ Le modalità e gli strumenti di finanziamento del settore sia sul lato dell'offerta di alloggi che sul lato della domanda

# Approccio adottato dai vari Paesi



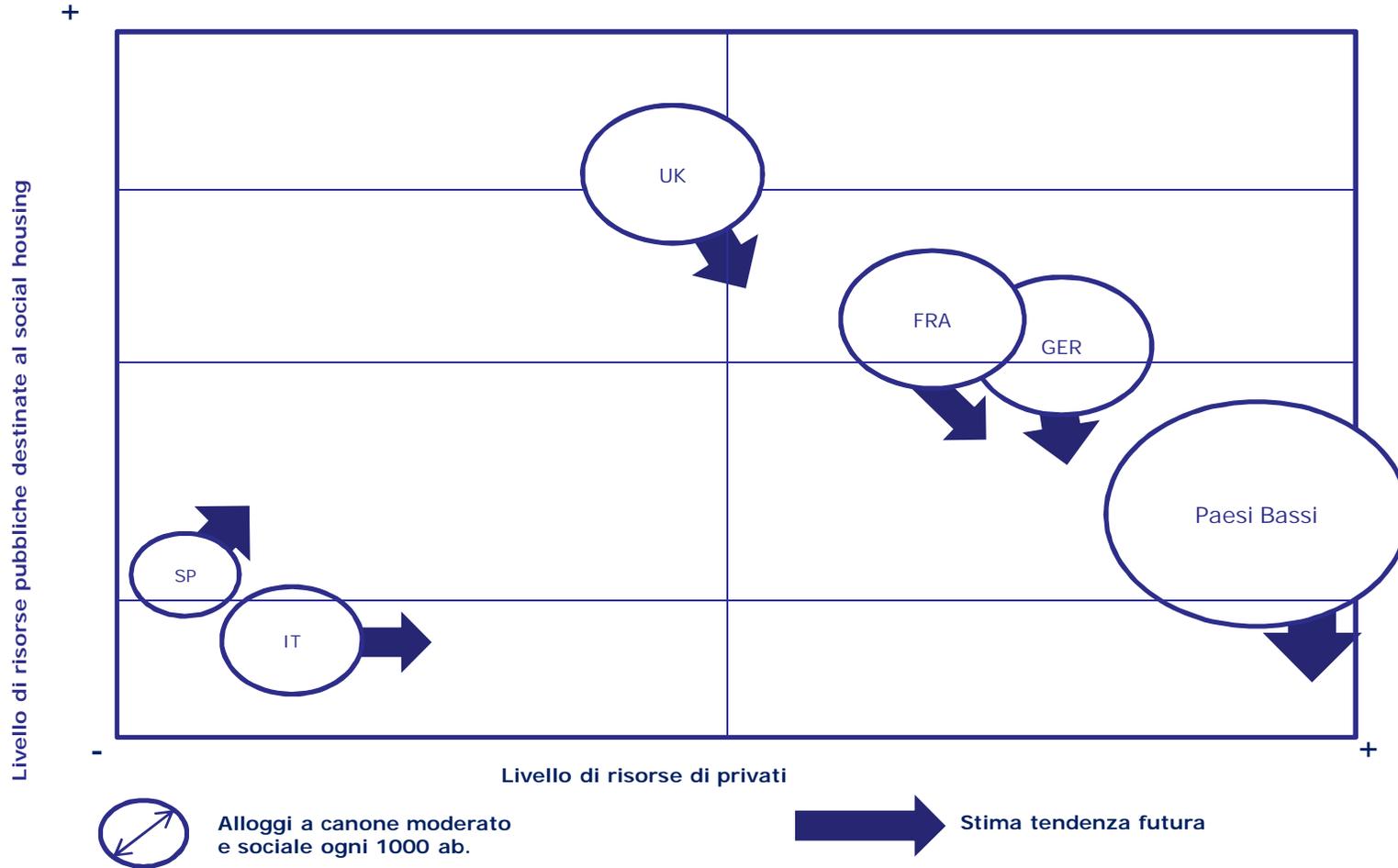
Fonte: Cecodhas

# Mappa degli approcci e stock edilizio sociale in alcuni Paesi



Fonte: Elaborazione E&Y su dati Cecodhas

# Modalità di finanziamento in Europa



Fonte: Elaborazione E&Y su dati Finlombarda

## Contenuti del documento

---

1. Il problema
2. Un confronto con l'Europa
- 3. Inquadramento del FIA e i fondi immobiliari**
4. Principali momenti dell'attività di CDPI e del FIA
5. Primi investimenti e attività di scouting

## Le Premesse

---

Negli anni '90 il settore non profit italiano avvia progetti di housing sociale, definiti come programmi economicamente sostenibili miranti al segmento grigio.

Verso la fine degli anni 2000 intervengono tre principali innovazioni normative:

1. Le fondazioni di origine bancaria possono utilizzare il patrimonio per il perseguimento delle finalità sociali
2. Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. può usare il risparmio postale anche per finanziare progetti promossi da soggetti pubblici
3. Il Governo italiano definisce nell'ambito del Piano Casa il Sistema Integrato di Fondi

## Il SIF è una delle 6 linee del Piano Casa

Il D.P.C.M. del 16.07.09 prevede che il nuovo piano di edilizia abitativa si articoli secondo **6 linee di intervento**, cui sono attribuite risorse pubbliche diverse:

a) Costituzione di un **Sistema Integrato di Fondi Immobiliari** destinati all'incremento degli Alloggi Sociali come definiti nel D.M. 22.04.08;

€ 140  
mln

b) Incremento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;

c) Promozione finanziaria di interventi ai sensi della parte II, titolo III del D.L. 12 aprile 2006 n. 163;

€ 378  
mln

d) Agevolazioni a cooperative edilizie;

e) Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale;

f) Interventi di competenza degli ex IACP, già ricompresi nel Programma straordinario di E.R.P. approvato dal M.I.T. il 18 dicembre 2007.

€ 200  
mln\*

# E' una normativa innovativa anche in ambito europeo

## Disposizioni normative

D.L. 25  
giugno 2008  
art. 11

Utilizzo di Fondi Immobiliari chiusi come strumento attuativo del Piano.

Categorie sociali target: famiglie, anche mono-parentali, giovani coppie e anziani a basso reddito; studenti fuori sede; soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio; immigrati regolari a basso reddito, da almeno dieci anni nel territorio nazionale o almeno cinque anni nella medesima Regione.

DPCM 16  
luglio 2009  
art. 11

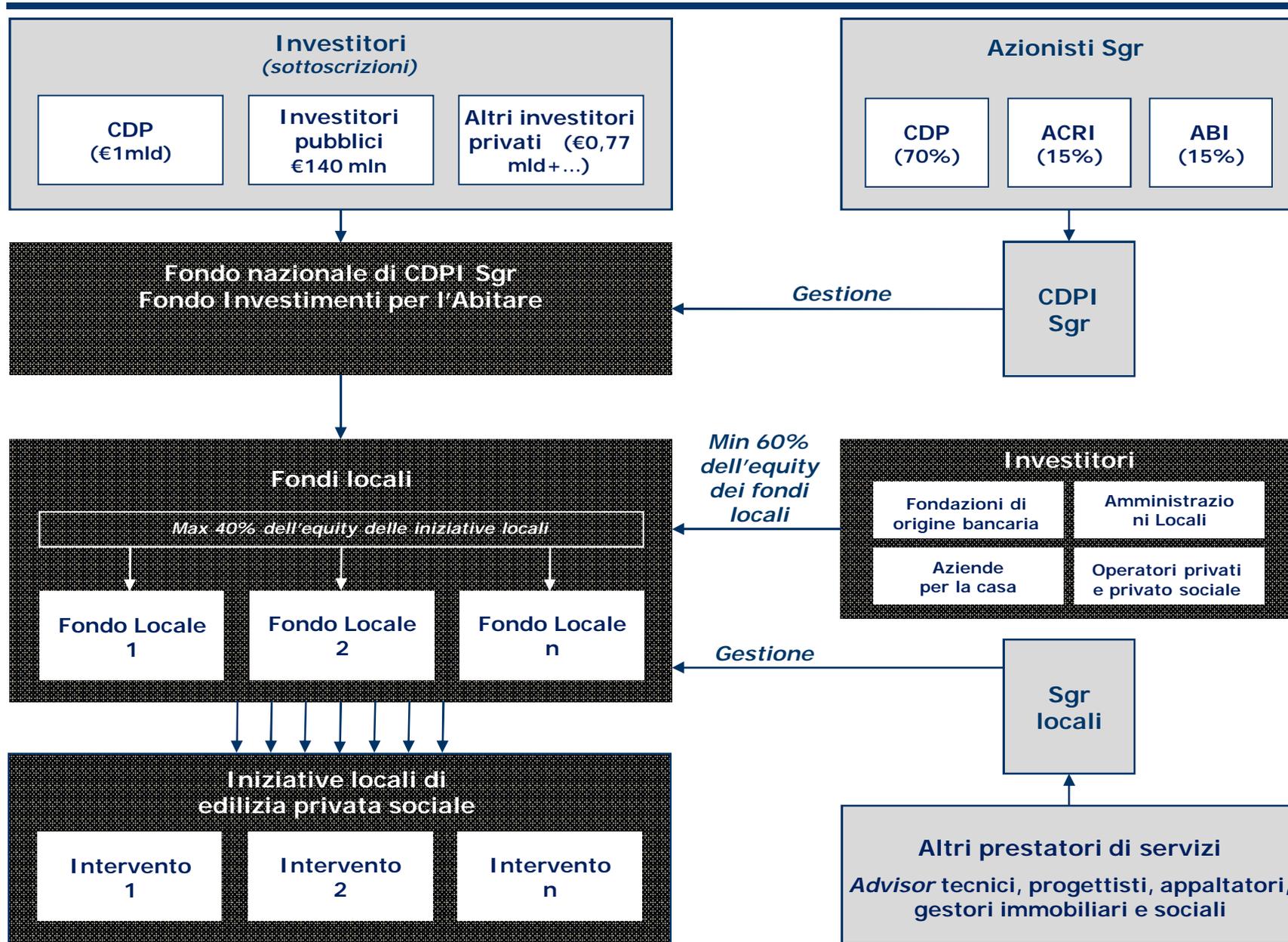
Quadro normativo ed operativo dei Fondi Nazionali nell'ambito del SIF:

- ✓ Obiettivo raccolta fino a 3 miliardi di euro e durata minima di 25 anni
- ✓ destinazione degli investimenti all'incremento dell'offerta di Alloggi Sociali
- ✓ rendimento obiettivo e sostenibilità economica dei progetti
- ✓ criteri di partecipazione agli investimenti locali (massimo del 40%)
- ✓ integrazione con le politiche pubbliche locali

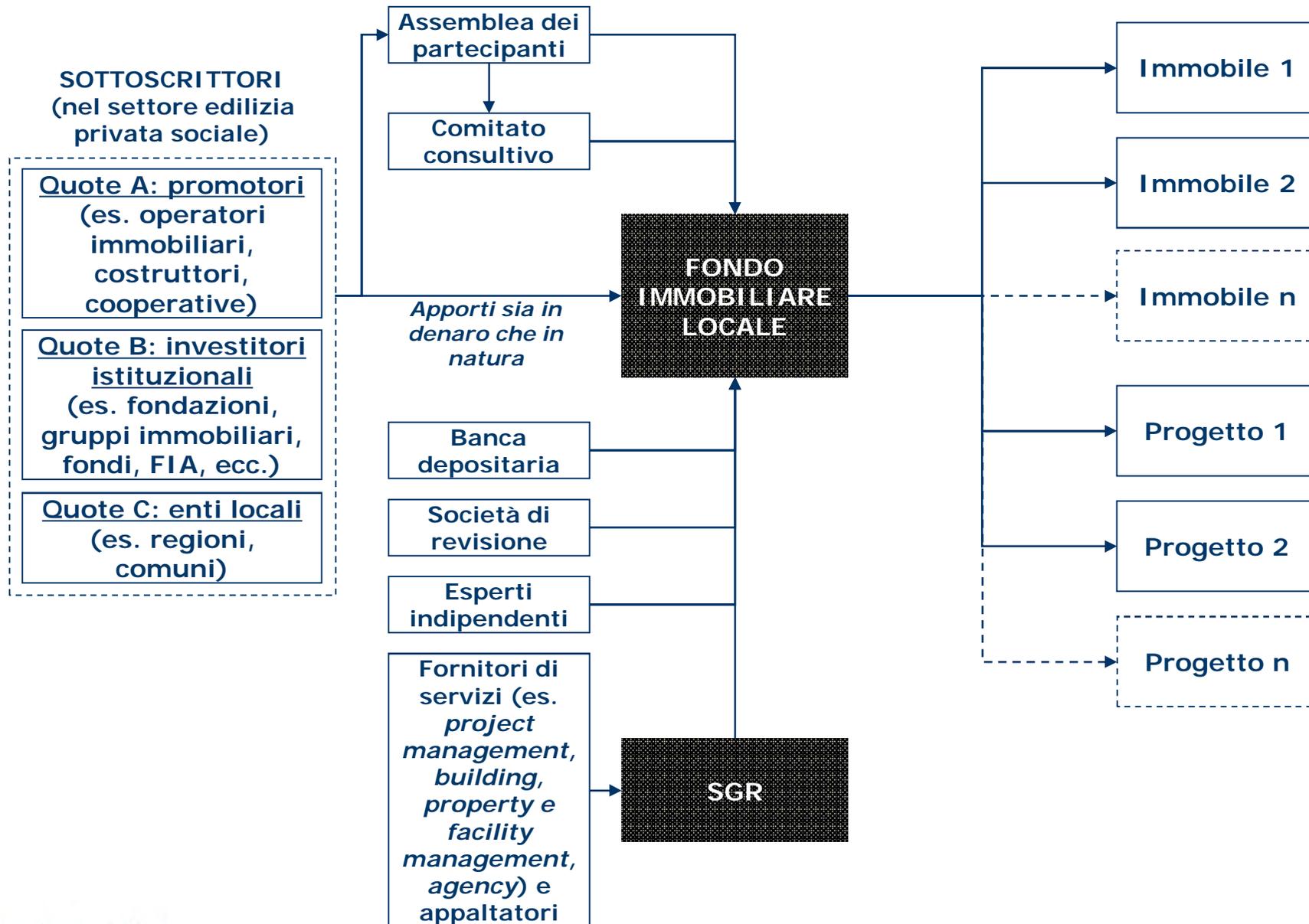
D.M. 22 aprile  
2008

Sono alloggi sociali le case e i servizi per individui e famiglie (non in grado di accedere ad alloggi nel libero mercato) realizzati o recuperati, da operatori pubblici e privati, anche con il ricorso ad agevolazioni e contributi pubblici, destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ai canoni concordati ed anche alla proprietà a prezzi convenzionati

# Il Sistema Integrato di Fondi



# I fondi immobiliari – schema di funzionamento



## Contenuti del documento

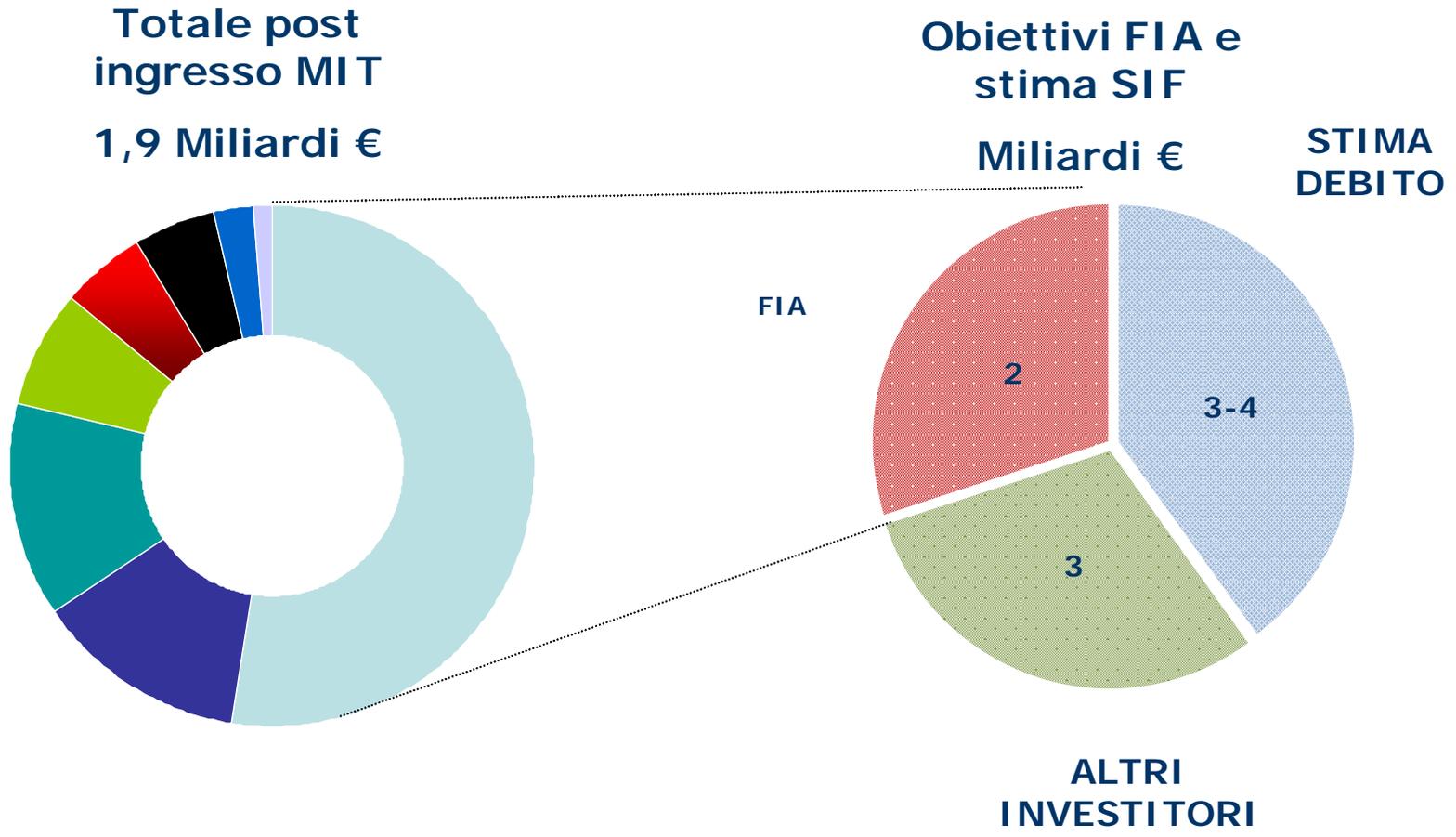
---

1. Il problema
2. Un confronto con l'Europa
3. Inquadramento del FIA e i fondi immobiliari
- 4. Principali momenti dell'attività di CDPI e del FIA**
5. Primi investimenti e attività di scouting

## Eventi più rilevanti per CDPI e FIA nel 2009/2011

- 24/02/2009: CDP, Acri, ABI costituiscono CDPI
- 07/01/2010: BI autorizza CDPI a gestione collettiva del risparmio
- 11/03/2010: BI approva Regolamento FIA
- 16/07/2010: 1a chiusura sottoscrizioni FIA per 1.000 milioni di euro
- 08/09/2010: MIT aggiudica provvisoriamente Bando a favore di CDPI
- 24/09/2010: 2a chiusura sottoscrizioni FIA per ulteriori 670 milioni di euro
- 29/09/2010: Approvazione Parma Social House 25 milioni di euro
- 27/12/2010: BI approva modifiche Regolamento FIA per Bando MIT
- 09/06/2011: MIT aggiudica definitivamente Bando a favore di CDPI
- 30/06/2011: 3a chiusura sottoscrizioni Casse di previdenza per 98 mln

# Raccolta FIA e proiezioni SIF



## Delibere di investimento e pipeline più avanzata

---

9 delibere (definitive e preliminari) per fondi istituiti o istituendi da 5 SGR

50 ME deliberati a titolo definitivo

Se entro 2012 tutte delibere preliminari trasformate in definitive, totale sottoscrizioni dei fondi target 867 ME (347 FIA) e investimenti 1.200 ME

Nella pipeline di circa 40 iniziative 10, fra cui due progetti nel Sud Italia, più definite

In totale, le 9 delibere e le 10 iniziative più definite della pipeline potranno portare 20 fondi o veicoli societari, 850 ME investimento potenziale del FIA e 16.500 alloggi sociali

Le stime non tengono conto completamente del potenziale di un grande fondo della Regione Lombardia (o Lazio) e non includono alcuna previsione per gli altri circa trenta progetti nella pipeline

Alcuni fattori potrebbero favorire un'accelerazione degli investimenti

# Delibere definitive e preliminari

✓ **9 fondi immobiliari** ottenuto delibera preliminare sottoscrizione



✓ istituiti da **5 società di gestione del risparmio**

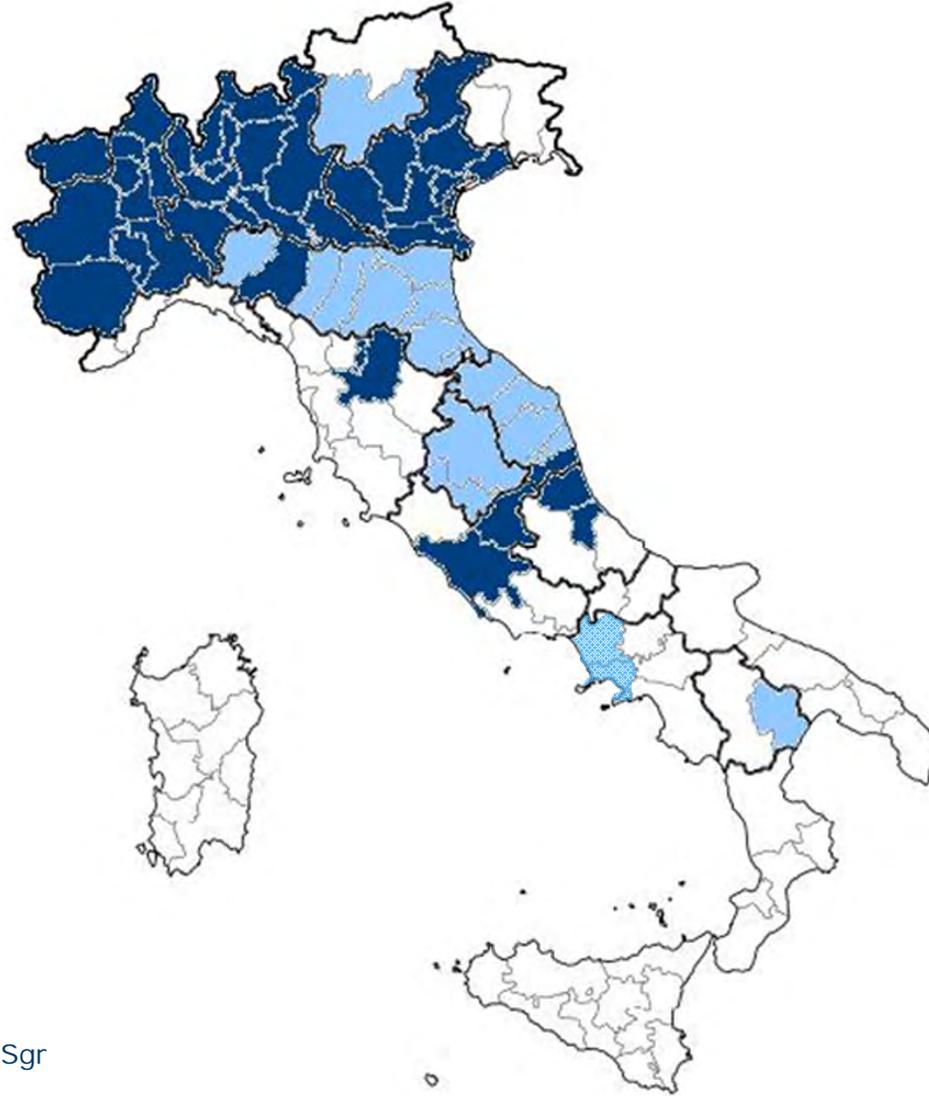


✓ **12 iniziative immobiliari** ottenuto delibera definitiva, nell'ambito di 2 fondi.



<b>FONDI</b>	Fondo Parma Social House (PPSH)	
	Fondo Abitare Sociale 1 (FAS1)	
	Real Quercia HS	
	Fondo Piemonte CASE (ex Fondo Marte)	
	Fondo Veneto Casa	
	Fondo Abitare Sostenibile Piemonte	
	Fondo HS Italia Centrale	
	Fondo Housing Toscano	
	Fondo Housing Cooperativo Roma	
<b>SGR</b>	Polaris Investment Italia SGR	
	Est Capital SGR	
	REAM SGR	
	Beni Stabili SGR	
	Investire Immobiliare SGR	
<b>PROGETTI</b>	Parma - Via Chiavari	PPSH
	Parma - Via S. Eurosia	PPSH
	Parma - Via La Spezia	PPSH
	Parma - Via Budellungo	PPSH
	Parma - Rossi e Catelli	PPSH
	Parma - Panocchia	PPSH
	Parma - Crocetta	PPSH
	Crema - Via Camporelle	FAS1
	Milano - Borgo Figino	FAS1
	Milano - Via Cenni	FAS1
	Milano - Via Ferrari	FAS1
	Brescia - Via Lamarmora	FAS1

# Localizzazione delle delibere e della *pipeline* più avanzata



Territori con fondi di EPS deliberati dal FIA



Territori con fondi di EPS nella *pipeline* di CDPI Sgr