



Una esperienza pilota di Social Housing senza contributi Finanziari Pubblici

Firenze, 30 giugno 2008

L'attività di CDP nei fondi comuni d'investimento

- Negli ultimi anni CDP ha attivamente perseguito una strategia di investimento in fondi comuni d'investimento (cd. 3rd Party Funds), con l'obiettivo di favorire:
 - la creazione di know-how specifico all'interno di CDP;
 - la mobilitazione di consistenti risorse finanziarie, per sostenere progetti d'investimento coerenti con la missione di CDP, rappresentate da: i) equity impegnata da CDP, ii) equity sottoscritta da investitori terzi, iii) debito raccolto dal fondo.
- Le iniziative alle quali CDP ha deciso di partecipare, a oggi, riguardano il settore delle infrastrutture (Fondo PPP Italia, Galaxy, F2i) e quello del social housing (Fondo Abitare Sociale 1):
 - tali iniziative si caratterizzano per la presenza, come sponsors/sottoscrittori dei fondi e/o come azionisti delle Società di Gestione (SGR) dei fondi, di soggetti istituzionali o di interesse sociale (quali le fondazioni).
- Nei progetti relativi alla costituzione/sottoscrizione di fondi comuni d'investimento CDP ha assunto un duplice ruolo, svolgendo attività di:
 - strutturazione dei fondi (definizione della strategia di investimento e del piano industriale, costituzione o selezione della società di gestione, predisposizione del regolamento, etc.);
 - investimento nelle quote dei fondi, eventualmente partecipando all'attività del fondo stesso attraverso la rappresentanza nei relativi organi.

Perché un Fondo Immobiliare Etico?



■ Il fondo immobiliare chiuso di diritto italiano può essere scelto come veicolo per realizzare e finanziare interventi di “edilizia residenziale sociale” in quanto è:

- flessibile, la sua governance è modulabile attraverso la creazione di appositi comitati;
- trasparente, soggetto alla vigilanza della Banca d'Italia e alla produzione di rapporti sulla gestione ogni 6 mesi (basati sulle valutazioni di periti indipendenti);
- assoggettato a un regime fiscale mite.

■ Il fondo immobiliare è gestito da una Società di Gestione del Risparmio (“SGR”) secondo le modalità previste dal Regolamento del fondo stesso, soggetto all’autorizzazione della Banca d’Italia.

■ Il Regolamento del fondo può prevedere l’istituzione di Comitati, partecipati anche da soggetti designati dagli investitori, che condividono con la SGR degli aspetti della gestione.

■ La SGR è responsabile della gestione del Fondo e, nel rispetto dei vincoli eventualmente previsti dal Regolamento di gestione, lo amministra con l’obiettivo di massimizzarne il valore per gli investitori.

■ Nell’ambito del Regolamento di gestione è possibile inserire dei particolari vincoli alla gestione che assicurano che l’attività del Fondo sarà rivolta non solo a finalità di interesse economico ma, se individuate, anche a finalità di interesse sociale e/o pubblico.

■ Tali vincoli connotano il Fondo immobiliare come etico.

Modello di attività di un fondo immobiliare per il Social Housing

- Il modello di attività di un fondo immobiliare per il Social Housing permette di creare offerta abitativa in locazione a canoni calmierati in Comuni ad alta densità abitativa senza il ricorso da parte dell'Ente locale ad esborsi finanziari per nuovi investimenti da finanziarsi tramite indebitamento.
- Vi sono due principali alternative per il funzionamento del fondo:
 - i. il fondo raccoglie le risorse finanziarie dagli investitori e dagli istituti di credito e partecipa a delle procedure pubbliche per l'aggiudicazione di aree comunali sulle quali realizzare gli interventi di edilizia sociale;
 - ii. il fondo riceve in apporto aree comunali (in questo caso è la SGR ad essere selezionata attraverso una procedura a evidenza pubblica) e realizza gli interventi di edilizia sociale.
- In alternativa all'utilizzo di aree comunali il fondo immobiliare può sviluppare progetti di edilizia sociale sfruttando volumetrie aggiuntive concesse a questo fine dalle Amministrazioni comunali all'interno di interventi immobiliari ordinari;
 - una prospettiva interessante è la realizzazione di edilizia sociale tramite fondi impegnati in grandi progetti di riqualificazione urbana. Tale approccio, affrontando i due temi in modo congiunto, produrrebbe interessanti sinergie.
- Per la gestione degli interventi di edilizia sociale il fondo immobiliare si avvale di gestori sociali che possono di volta in volta essere soggetti pubblici, privati e del settore (c.d. "privato sociale"), ai quali si richiede di svolgere una funzione di mediazione con i bisogni di carattere immobiliare ma anche sociale dei residenti.

Fondo Abitare Sociale 1 – Descrizione dell’iniziativa

- Il fondo immobiliare etico Abitare Sociale 1 (FAS1) è stato promosso dalla Fondazione Cariplo, attraverso la costituzione di un soggetto ad hoc (la Fondazione Housing Sociale - FHS) e con la partecipazione della Regione Lombardia e dell’ANCI Lombardia.
- CDP rappresenta il principale investitore nel FAS1 con un impegno finanziario di 20 milioni di euro.
- La dimensione del fondo è pari a 85 milioni di euro. Gli altri sottoscrittori sono: Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Intesa Sanpaolo, Banca Popolare di Milano, Cassa Previdenza Geometri, Assicurazioni Generali, Pirelli Real Estate e Telecom Italia.
- Il Fondo investe la propria dotazione patrimoniale in iniziative immobiliari residenziali identificate insieme alle Autorità pubbliche locali e finalizzate alla locazione a canoni moderati.
- Le iniziative sono rivolte in via preferenziale a studenti, anziani, famiglie monoreddito, immigrati e altri soggetti in condizione di debolezza o di svantaggio sociale, troppo poveri per sostenere le condizioni di mercato e allo stesso tempo con livelli di reddito che non permettono di accedere all’Edilizia Residenziale Pubblica.
- Il rendimento per i sottoscrittori ha un obiettivo calmierato del 2,0% annuo oltre all’inflazione, con un limite massimo (CAP) al 4,0% annuo oltre l’inflazione:
 - l’eventuale eccesso di rendimento verrà devoluto a progetti di utilità sociale individuati dall’Advisory Committee in sede di liquidazione del Fondo (la cui durata è di 20 anni);
 - l’Advisory Committee, composto per la maggioranza da rappresentanti designati dai sottoscrittori, fornisce pareri in merito alla gestione dei progetti immobiliari effettuata dalla SGR (con alcuni poteri di veto).

Fondo Abitare Sociale 1 – Un’esperienza pilota

- I vincoli sempre più stringenti dei bilanci delle Amministrazioni pubbliche, rendono più difficile raggiungere una sostenibilità economica attraverso il ricorso a contributi finanziari pubblici ed alla fiscalità. Si cercano quindi nuove alternative:
 - sussidi interni agli stessi progetti tramite alcune iniziative che contribuiscano al sostegno di altre (ad esempio: alloggi con canoni di locazione o prezzi di vendita più elevati il cui maggior rendimento sussidia alloggi a canone calmierato);
 - notevole attenzione a leve quali quella fondiaria (valore delle aree) e finanziaria (canali di finanziamento agevolati);
 - margini per recuperare efficienza nella realizzazione e gestione degli immobili (economie di scala, nuove tecniche di costruzione, partecipazione degli inquilini e incentivazione di meccanismi di controllo sociale che aiutino a contenere fenomeni di vandalismo e di morosità).
- Il valore, economico e sociale, di un intervento dipende inoltre dall’attivazione di servizi e di altre funzioni di supporto alle nuove residenze che arricchiscano la qualità della vita dei conduttori e siano finalizzate all’aggregazione sociale.
- Un passaggio fondamentale per il successo di tali iniziative è rappresentato dalla scelta della società di gestione del fondo (SGR) che dovrà presidiare, tra l’altro, le seguenti attività:
 - negoziazione delle convenzioni con i Comuni / Enti Pubblici;
 - analisi dei fabbisogni di edilizia sociale dell’area geografica rilevante;
 - presidio dell’attività di realizzazione delle iniziative immobiliari.

Fondo Abitare Sociale 1 – Progetti in corso

- FAS1 è ora focalizzato sullo studio e sullo sviluppo delle prime iniziative immobiliari sociali in partenariato con:



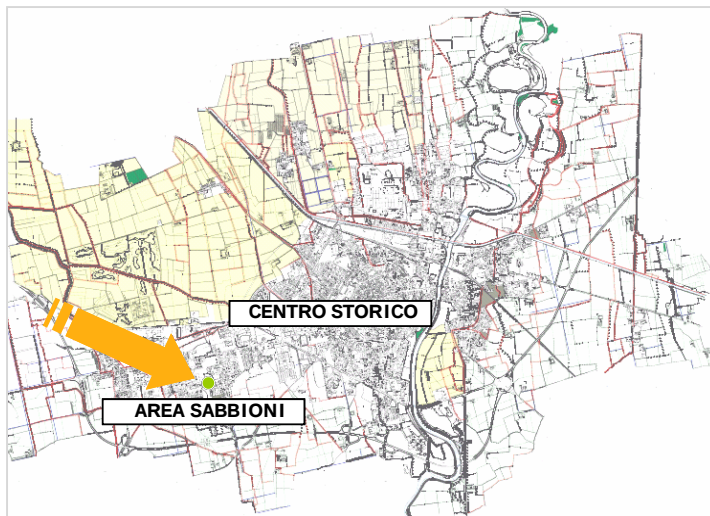
- il Comune di Crema, che ha approvato nell'aprile scorso l'assegnazione al Fondo di un'area per realizzare un intervento da 90 alloggi (con acclusa una scuola materna e servizi):

- ✓ la procedura di Avviso Pubblico si è conclusa in modo favorevole per il Fondo;
- ✓ FAS1 ha acquisito la proprietà superficiaria dell'area nel mese di dicembre 2007.



- il Comune di Milano, dove si prevede di realizzare circa 750 alloggi ripartiti su tre aree:
 - ✓ a breve è attesa la pubblicazione del bando da parte del Comune per l'assegnazione delle aree.

Intervento nel Comune di Crema



Cedente	Comune di Crema
Superficie Territoriale	14.400 mq
Superfici realizzabili	7.200 mq
Abitanti teorici (150mc/ ab.)	144 ab.
Numero di alloggi	90
Destinazione funzionale di PRG	Residenziale C1
Tempo stimato per la realizzazione	2 anni
Affitto medio	57 €/mq

- Il Comune, la Fondazione Cariplo e la FHS hanno sottoscritto nell'ottobre 2006 un protocollo di intesa per lo studio di interventi di housing sociale su aree "C1".
- Tali aree, sulla base delle norme vigenti, possono essere utilizzate dai proprietari solo trasferendo al Comune il 30% delle stesse al fine di realizzare iniziative di rilevanza sociale (da cui l'opportunità).
- Verificata la sua fattibilità attraverso il lavoro di un Gruppo Integrato, il Comune ha pubblicato un Avviso Pubblico per verificare che il Fondo fosse effettivamente sul mercato un soggetto con caratteristiche uniche e vantaggiose per l'amministrazione.
- Concluso il periodo di pubblicazione dell'avviso, il Consiglio Comunale ha deliberato di selezionare il Fondo "Abitare Sociale 1" come soggetto attuatore dell'intervento studiato dal Gruppo di Lavoro.

Interventi Programmati nel Comune di Milano



- Il Gruppo di Lavoro Integrato a cui partecipano il Comune di Milano, la Fondazione Cariplo e la FHS – con l'assistenza del Politecnico di Milano – svolge un ruolo di promozione e di studio, dei contenuti tecnici, economici e sociali dei 3 interventi individuati mediante apposita delibera della Giunta Comunale.
- L'attuazione dovrebbe essere successivamente affidata (con le modalità previste dalla nuova delibera assunta dal Comune) al Fondo.
- I tre interventi dovrebbero consentire di realizzare circa 750 alloggi, prevalentemente nel borgo di Figino dove è prevedibile che la nuova realizzazione abbia un importante impatto sulla riqualificazione del vicinato.
- L'investimento per la realizzazione dei tre interventi dovrebbe essere circa pari a 70 milioni di euro.

Il settore del Social Housing e il ruolo di CDP

- La necessità di interventi di edilizia sociale che contribuiscano alla risoluzione del crescente fabbisogno abitativo in Italia appare sempre più evidente, anche alla luce delle numerose richieste pervenute a CDP da varie amministrazioni regionali e comunali.
- Nei prossimi 20 anni dovranno essere costruiti nuovi alloggi di Housing Sociale pari almeno ad 1 milione di unità (Fonte: Comunità europea).
- A ritmi di 50.000 unità/anno per un costo complessivo di 100-120 miliardi di euro, si tratta di circa 5 miliardi di euro di nuove costruzioni all'anno, un obiettivo molto ambizioso.
- Si ritiene che il modello di business del Fondo possa essere replicato in altre realtà italiane (comuni o regioni) come catalizzatore di investimenti nel settore dell'edilizia sociale, sia pure adattato di volta in volta alle specificità locali.
- Altre soluzioni potranno essere individuate seguendo le linee guida della Finanziaria 2008, a sostegno dell'azione di istituzioni pubbliche quali l'Agenzia del Demanio.
- CDP è interessata a partecipare a tali iniziative sia mettendo a disposizione il proprio know-how per l'attività di strutturazione dei fondi, sia investendo proprie risorse finanziarie nelle quote dei fondi stessi.

Aggiornamento normativo sulla valorizzazione / dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali (1 / 2)

- Il Decreto Fiscale 2008 in iter di approvazione in parlamento prevede dei provvedimenti volti a favorire la valorizzazione / dismissione di immobili di proprietà degli Enti Locali (Art. 58 – “Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali”):
 - Individuazione da parte degli Enti Locali, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, dei singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza:
 - ✓ non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali;
 - ✓ suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.
 - Redazione del Piano delle Alienazioni immobiliari (elenco di immobili) allegato al bilancio di previsione;
 - ✓ l’inserimento degli immobili nel piano (i) ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; (ii) ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti della trascrizione, nonché effetti sostitutivi dell’iscrizione del bene in catasto.
 - ✓ contro l’iscrizione del bene negli elenchi è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

Aggiornamento normativo sulla valorizzazione /dismissione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali (2 / 2)

- Gli Enti Locali possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.
- Gli Enti Locali proprietari degli immobili inseriti negli elenchi possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione (Art. 4 e seguenti del DL 25/9/2001 n. 351 convertito con modificazioni dalla legge 23/11/2001 n. 410).
- Gli immobili inseriti negli elenchi possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a 50 anni applicando la stessa normativa prevista per la valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei Beni dello Stato (Art. 3-bis del DL 25/9/2001 n. 351).
- Ai conferimenti e alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi si applicano le facilitazioni previste per i Beni di Stato relative:
 - (i) alla completezza documentale degli immobili (es. esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale);
 - (ii) e, nel caso di rivendita degli immobili da parte del soggetto acquirente, alle garanzie per vizi e per evizione, completezza documentale ed onorari notarili (commi 18 e 19 art. 3 del DL 25/9/2001 n. 351).