

Dall'edilizia residenziale pubblica al *social housing*

Fondi Immobiliari e Housing Sociale

FORUM PA 2010

Roma, 20 maggio 2010

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

Premessa

- Per “*Social Housing*”, si intende l’insieme delle iniziative e degli interventi volti ad offrire alloggi e servizi finalizzati a contribuire e risolvere il problema abitativo, con particolare, ma non esclusivo, riguardo alle situazioni di svantaggio economico e/o sociale.
- Tale fenomeno si è sviluppato al fine di porre rimedio alla nuova esplosione della questione abitativa registrata in Italia e venutasi a creare a causa di un allargamento delle categorie sociali “deboli” appartenenti al ceto medio, dovuto alla congiuntura economica su base mondiale e al minimale livello di crescita del Paese.
- Rispetto al passato, infatti, l’emergenza abitativa ha investito una fascia più ampia della popolazione, facendo emergere il problema di approntare strumenti efficaci che, attraverso la compartecipazione tra pubblico e privato, consentano il reperimento di risorse economiche da destinare ad interventi di edilizia residenziali e garantiscano il controllo del fenomeno.

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

Premessa

- In tale ottica, l'articolo 11 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni in legge n. 133/2008, ha previsto un piano nazionale di edilizia abitativa, denominato "Piano Casa", con l'obiettivo di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana.
- Una delle linee di intervento prescelte per dare attuazione al Piano Casa e previste dal DPCM 16 luglio 2009, è rappresentata dalla costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di Fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale, ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione.

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

In linea con la scelta operata dal legislatore del Fondo Immobiliare come uno degli strumenti principali attuativi del Piano Casa, si segnala che la Cassa Depositi e Prestiti ha costituito una società di gestione del risparmio (Sgr) di fondi comuni di investimento immobiliari denominata “**CDP Investimenti SGR S.p.A**”, finalizzata a sviluppare iniziative nel settore dell’edilizia residenziale e nella valorizzazione del patrimonio degli Enti pubblici territoriali, come quelle previste dal Piano Casa.

Il capitale sociale di tale SGR è detenuto da Cassa Deposito Prestiti per una quota pari al 70%. Partecipano, inoltre, ciascuna con una partecipazione pari al 15% l’Associazione delle Fondazioni bancarie (Acri) e l’Associazione delle Banche (Abi).

La SGR gestirà un Fondo di fondi, le cui quote saranno sottoscritte da CDP e da altri investitori istituzionali.

Il Fondo opererà su tutto il territorio nazionale, acquisendo quote significative, ancorché di minoranza, di fondi immobiliari di *Social housing* operanti in ambito locale, ai sensi anche di quanto previsto dal citato DPCM, nei quali potranno investire Fondazioni di origine bancaria, Enti locali, privati ecc..

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

I Soggetti coinvolti

I soggetti coinvolti, a vario titolo, nel progetto di istituzione di un Fondo Immobiliare le cui politiche di investimento siano focalizzate nella realizzazione di interventi di *social housing* possono essere individuati nei seguenti:

❑ **Società di Gestione del Risparmio**

Società debitamente autorizzata da Banca d'Italia, che istituirà, gestirà e promuoverà il Fondo comune di investimento immobiliare, destinato a raccogliere le risorse finanziarie per la realizzazione di investimenti di edilizia residenziale sociale.

❑ **Investitori Qualificati Istituzionali/Privati**

Sottoscrittori di quote del Fondo mediante versamenti in denaro - quali a titolo esemplificativo Fondazioni Bancarie, Società Immobiliari, Banche, Casse di Previdenza, Fondi Pensione ecc.. - che consentano la raccolta dell'*equity* necessaria al Fondo ad avviare il programma di investimenti volto alla realizzazione degli interventi di *social housing*.

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

I Soggetti coinvolti

□Enti Locali

Regioni, Province e Comuni, che potranno partecipare al Progetto attraverso:

- la promozione di investimenti in edilizia residenziale sociale da parte di Fondi, anche in conformità agli eventuali atti di programmazione negoziata definiti in sede di cooperazione verticale (**accordi integrati di programma**, come previsti dal cd. Piano Casa);
- attivazione delle procedure competitive di evidenza pubblica, finalizzate alla selezione della SGR;
- promozione dell'acquisizione, da parte dei promotori dell'iniziativa, della disponibilità di aree edificabili a condizioni favorevoli, anche attraverso l'approvazione, nel rispetto degli strumenti di pianificazione del territorio, di misure cd. di "perequazione urbanistica" (incrementi premiali di diritti edificatori connessi, ad esempio, alla cessione di aree edificabili);
- cessione al Fondo di aree ed immobili necessari alla realizzazione di interventi di edilizia sociale programmati, previo espletamento, ove occorrente, di apposita procedura ad evidenza pubblica, **ovvero alternativamente**
- apporto di tali aree ed immobili al Fondo e, conseguente partecipazione di tali Enti Locali al Fondo in qualità di Investitori

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

I Soggetti coinvolti

❑ Banche Finanziatrici

Istituti di credito che eventualmente concedano capitale di debito al Fondo, per lo sviluppo delle iniziative di *social housing* sulle aree su cui saranno realizzati gli interventi di edilizia sociale, anche cedute o apportate dagli Enti Locali.

❑ Assegnatari degli alloggi realizzati

Soggetti che, in quanto appartenenti a particolari categorie sociali disagiate, sono i destinatari delle unità immobiliari oggetto di costruzione/recupero, in regime di locazione a canone calmierato o eventualmente in proprietà, anche superficiaria, a prezzi di acquisto convenzionati, quali nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito; giovani coppie a basso reddito; anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; studenti fuori sede ecc.

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

I Soggetti coinvolti

□ Gestori sociali

Soggetti pubblici, ovvero privati specializzati nel settore c.d. “privato sociale”, ai quali si richiede di svolgere una funzione di mediazione tra le necessità del mondo immobiliare e le esigenze sociali degli assegnatari delle unità immobiliari.

La partecipazione degli organismi *no-profit* (Cooperative e Associazioni di Volontariato) si sostanzia:

- nella gestione di parte del patrimonio abitativo e dei servizi di *social housing*, al fine di garantirne l’effettiva realizzazione di finalità sociali;
- nella gestione e nell’assegnazione delle unità abitative sviluppate, in aderenza ai criteri previsti dalle convenzioni stipulate con enti locali, da offrire in proprietà e/o in locazione a soggetti che versano in condizioni di debolezza e/o di svantaggio sociale ed economico (le c.d. “fasce deboli”).

Fondo Immobiliare per *il Social Housing*

Modalità di funzionamento del Fondo

Possono configurarsi **tre principali modalità**, per il funzionamento del Fondo:

- ❑ il Fondo raccoglie le risorse finanziarie dagli investitori (e dagli istituti di credito) e partecipa a procedure pubbliche per l'aggiudicazione di aree comunali sulle quali realizzare gli interventi di edilizia sociale; ovvero
- ❑ il Fondo riceve in apporto aree comunali (in questo caso, è la SGR ad essere selezionata attraverso una procedura ad evidenza pubblica) e realizza gli interventi di edilizia sociale; ovvero
- ❑ il Fondo utilizza parte delle risorse finanziarie raccolte, per l'acquisizione di immobili da ristrutturare o riconvertire, **sulla base di procedimenti urbanistici** (ad es. riconversione di *ex* aree industriali), **da realizzarsi previa definizione e stipula di appositi Accordi di Programma/Convenzioni con gli Enti Locali coinvolti.**

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

Modalità di funzionamento del Fondo

A titolo esemplificativo, le fasi di un progetto di istituzione di un fondo immobiliare, le cui politiche di investimento siano finalizzate alla realizzazione di interventi di *housing* sociale, saranno:

FASE 1 - PREDISPOSIZIONE DEL *BUSINESS PLAN* DEL FONDO.

✓La definizione del *Business Plan* in qualsiasi progetto immobiliare e, quindi, anche nel settore del "*Social Housing*", rappresenta il momento di maggiore rilevanza nella fase preparatoria dell'operazione.

✓Attraverso la definizione del *Business Plan*, infatti, è possibile effettuare analitiche previsioni di redditività degli investimenti ed attraverso tali previsioni, definire le modalità di partecipazione di Investitori Privati, il ruolo e le modalità di partecipazione dell'Ente Locale ed, in generale, gli effettivi obiettivi (anche di natura sociale) che l'operazione intende perseguire.

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

Modalità di funzionamento del Fondo

FASE 2 - INDIVIDUAZIONE DELLA SGR

- ✓ Alla Società di Gestione compete, in via principale, non solo l'istituzione del Fondo e la definizione del relativo Regolamento di Gestione, ma anche la gestione strategica ed esecutiva del progetto immobiliare, in tutte le sue fasi, dall'avvio dell'operatività sino alla fase di liquidazione.
- ✓ L'intero processo sarà "vigilato" dagli Organi del Fondo (Assemblea dei Partecipanti, Comitato consultivo e Comitato di indirizzo), nel rispetto delle specifiche competenze.
- ✓ L'individuazione della Società di Gestione alla quale affidare l'istituzione, la promozione e la gestione del Fondo Immobiliare rappresenta una scelta essenziale per il raggiungimento degli obiettivi e delle finalità dell'operazione e dovrà comunque tener conto dei necessari adempimenti previsti dalle specifiche normative vigenti in materia.

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

Modalità di funzionamento del Fondo

FASE 2 - INDIVIDUAZIONE DELLA SGR

- ✓ La scelta della Società di Gestione, cui affidare la gestione del Fondo in via preliminare, non potrà prescindere da un'attenta analisi dei seguenti requisiti:
 - compagine azionaria della SGR, finalizzata alla valutazione della stabilità societaria e ad eventuali problematiche connesse a situazioni di conflitto di interessi;
 - requisiti di professionalità ed esperienze professionali del *management*, con particolare riferimento alla gestione di complessi progetti immobiliari;
 - idoneità della struttura organizzativa della Società di Gestione a garantire una gestione efficace del progetto immobiliare, sia sotto il profilo amministrativo, che sotto il profilo economico/finanziario.

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

Modalità di funzionamento del Fondo

FASE 3 - DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO DI GESTIONE

- ✓ Il Regolamento di Gestione disciplina le modalità ed i termini cui la SGR dovrà attenersi nella gestione del Fondo ed, in generale, tutte le vicende che regolano il rapporto tra i partecipanti al Fondo e la Società di Gestione.
- ✓ Il Regolamento di Gestione, che la SGR dovrà sottoporre a preventiva approvazione da parte della Banca d'Italia, dovrà identificare le politiche di investimento e di gestione del Fondo, con particolare riferimento alle finalità etiche e sociali nell'ambito del settore "*Social Housing*". In particolare, il contenuto del Regolamento dovrà essere perfettamente in linea con le previsioni contenute nell'art. 11 D. l. 112/2008 convertito con modificazioni in legge n. 133 del 2008 (Manovra d'Estate) e nel DPCM del 16 luglio 2009 attuativo del cd. Piano Casa, al fine di consentire al Fondo Nazionale per il *Social Housing*, istituito e gestito da Cassa Depositi e Prestiti S.p.A, di investire nel Fondo istituito e promosso dalla Società di Gestione.

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

Modalità di funzionamento del Fondo

FASE 3 - DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO DI GESTIONE

- ✓ il Regolamento dovrà, inoltre, disciplinare un articolato sistema di *Governance* del Fondo, in grado di garantire il controllo sulla gestione e sulla esecuzione del progetto immobiliare, oltre che sul perseguimento delle finalità sociali che si intendono realizzare:
- attribuendo all'Assemblea dei Partecipanti al Fondo ulteriori ed integrative competenze rispetto a quelle riservate per legge (i.e. sostituzione della SGR, modifiche delle politiche di gestione e quotazione del Fondo);
- disciplinando le materie in relazioni alle quali il parere del Comitato Consultivo assume valore obbligatorio anche se non vincolante per la SGR e le ipotesi in cui il parere del Comitato Consultivo è invece obbligatorio e vincolante (esempio: operazioni in conflitto di interessi);

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

Modalità di funzionamento del Fondo

FASE 3 - DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO DI GESTIONE

- ✓ Il Regolamento potrà individuare anche “Comitati di Indirizzo”, cui saranno eventualmente attribuiti funzioni consultive nell’individuazione delle modalità esecutive delle finalità sociali
- ✓ Il Regolamento dovrà definire le modalità di partecipazione al Fondo mediante la sottoscrizione di quote in denaro e l’apporto di beni immobili da parte di Enti Pubblici e/o Investitori Istituzionali
- ✓ In particolare, il Regolamento di Gestione potrà prevedere precisi limiti alla redditività delle quote sottoscritte dagli Enti Locali, attraverso un articolato sistema di “differenti categorie di quote”. In sostanza, le quote attribuite all’Ente Locale potrebbero prevedere *target* massimi di rendimento, il tutto al fine di garantire una giusta redditività per le quote degli Investitori Istituzionali/Privati.

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

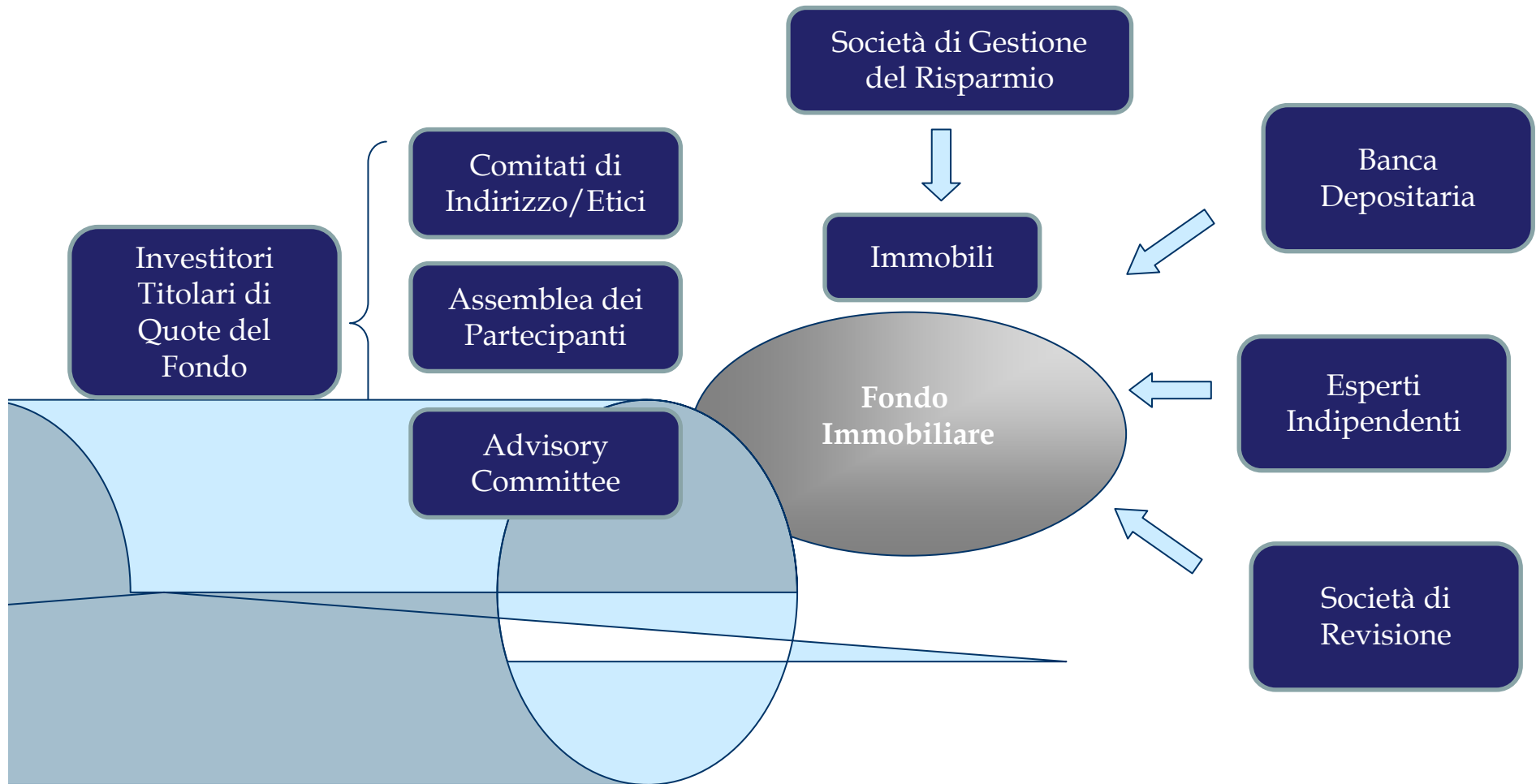
Modalità di funzionamento del Fondo

FASE 4 - CONVENZIONI CON GLI ENTI LOCALI

- ✓ La realizzazione, attraverso un Fondo Immobiliare, di iniziative di *Social Housing* cui partecipano, direttamente o indirettamente, Enti Locali, richiede la definizione, con tali Enti, di apposite convenzioni attraverso cui vengono definiti gli elementi essenziali del progetto.
- ✓ Le convenzioni devono prevedere e disciplinare:
 - gli obblighi assunti dal Fondo per il perseguimento delle finalità di “*housing sociale*” (destinazione di una quota delle unità residenziali realizzate a categorie individuate dagli Enti Locali, applicazioni di canoni moderati o calmierati, diritto di riscatto a favore dei conduttori ecc);
 - il contributo offerto dall’Ente Locale per la promozione dell’iniziativa di “*housing sociale*”, attraverso le diverse formule praticabili (cessione al Fondo di aree pubbliche, riduzione o annullamento dei contributi sui costi di costruzione, adozione di misure di “*perequazione urbanistica*” in favore del Fondo ecc).

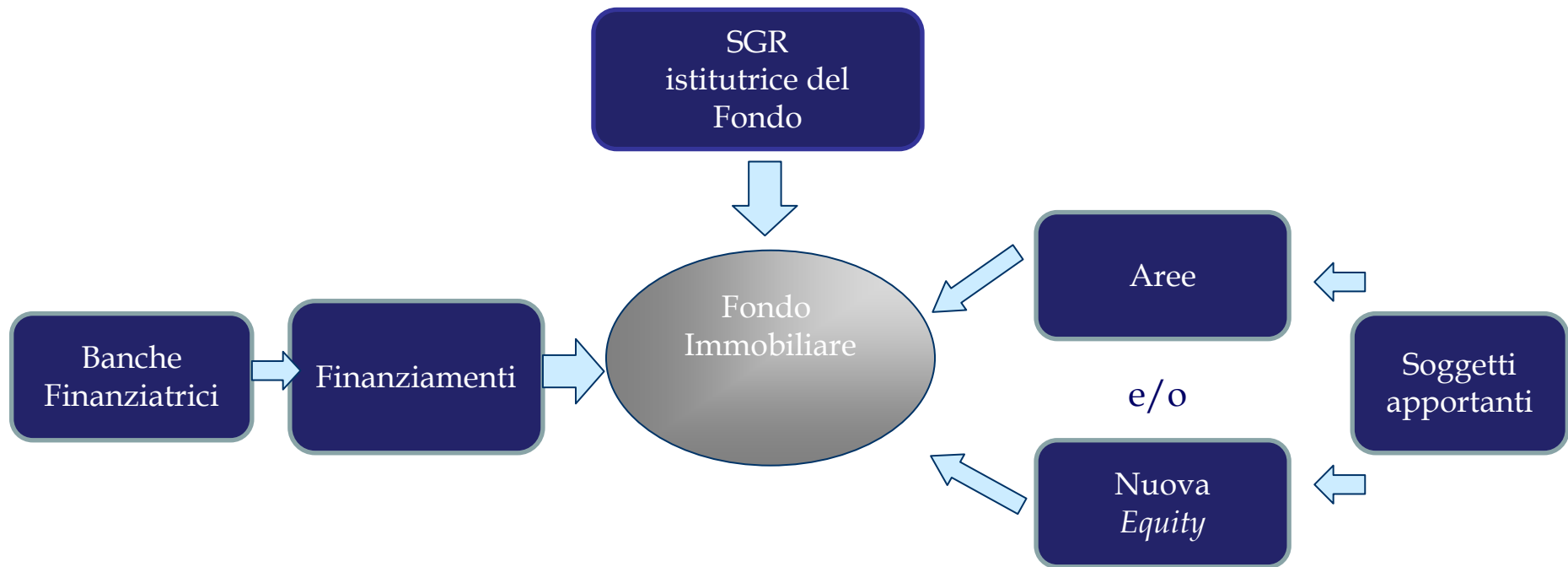
Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

Struttura



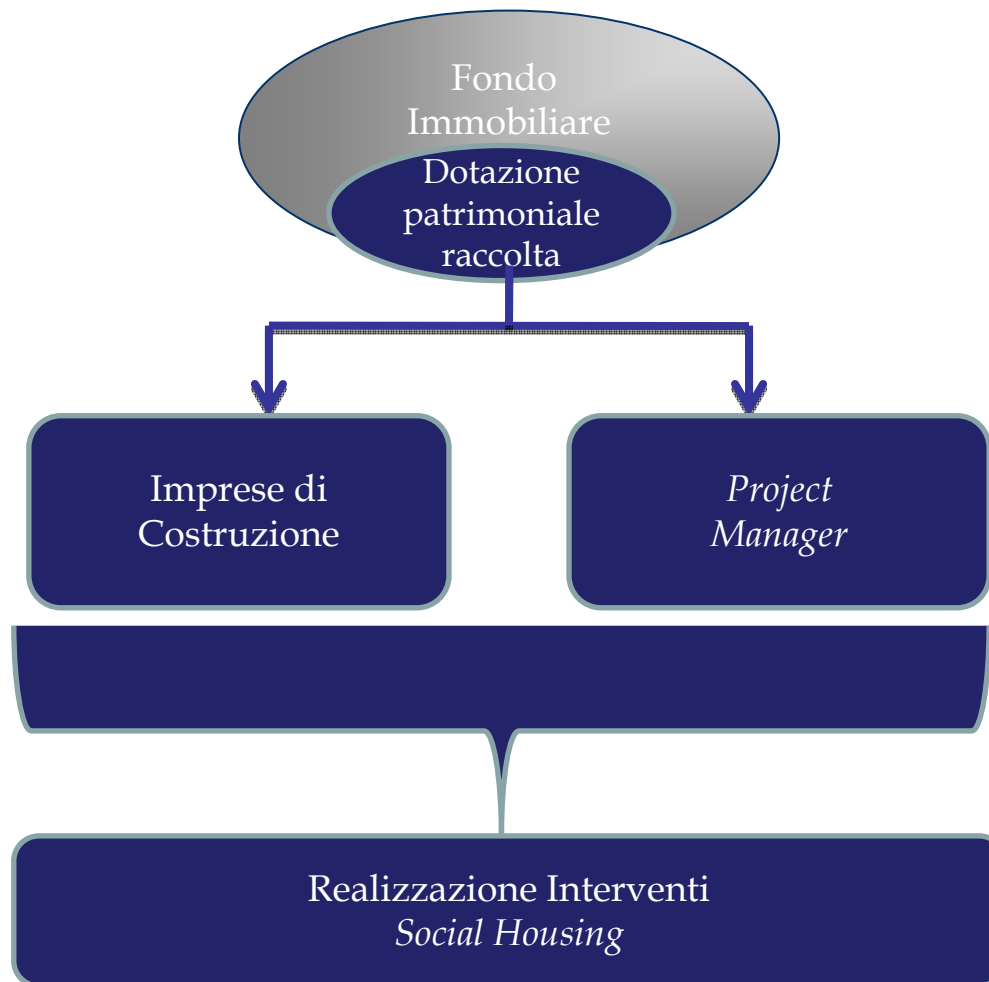
Fondo immobiliare per il *Social Housing* Fasi

1) COSTITUZIONE DEL FONDO



Fondo immobiliare per il *Social Housing* Fasi

2) SVILUPPO DELLE INIZIATIVE



Fondo immobiliare per il *Social Housing*

Fasi

3) GESTIONE DEGLI ALLOGGI REALIZZATI



Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

Vantaggi

Il Fondo Immobiliare si configura quale veicolo/strumento di investimento che può rappresentare una concreta opportunità di progettazione e sviluppo di iniziative immobiliari di *social housing*, caratterizzate da elementi di economicità e finalità sociali, in quanto si caratterizza come:

flessibile: la sua *governance* è modulabile attraverso la creazione di appositi comitati consultivi, cui possono essere attribuite funzioni consultive e di controllo delle politiche di gestione del Fondo poste in essere dalla SGR;

trasparente: soggetto alla vigilanza della Banca d'Italia ed alla produzione di rapporti sulla gestione ogni 6 mesi (basati sulle valutazioni di periti esperti indipendenti);

assoggettato: in presenza di talune circostanze, ad un regime fiscale favorevole.

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

Vantaggi

Inoltre:

- ✓ Il Fondo immobiliare è gestito in monte, da un soggetto istituzionale, competente e specializzato, che (i) lo amministra con l'obiettivo di massimizzarne il valore per gli investitori ed (ii) è responsabile della gestione del Fondo stesso.

- ✓ L'utilizzo del Fondo consente un miglioramento nella gestione immobiliare esternalizzata e una valorizzazione in tempi relativamente rapidi di consistenti cespiti immobiliari, anche in forza dell'affidamento della gestione ad un operatore competente e specializzato, quale la società di gestione del risparmio.

- ✓ È prevista la possibilità di raccogliere, attraverso l'avvio della operatività del Fondo, le risorse necessarie ad attuare le politiche di gestione del Fondo e, quindi, a realizzare nuove iniziative di edilizia residenziale sociale.

- ✓ Il Fondo immobiliare consente di attrarre investitori Istituzionali/privati, garantendo elevati *standard* di trasparenza e vigilanza ed inoltre, attraverso adeguate regole di *governance*, permette la definizione delle "regole di convivenza" tra Investitori privati e la Pubblica Amministrazione.

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

Vantaggi

- ✓ Il Regolamento del Fondo può prevedere **l'istituzione di Comitati**, partecipati anche da soggetti designati dagli investitori, dotati di specifica e comprovata competenza, che possano **intervenire nelle principali decisioni di investimento, disinvestimento e gestione del Fondo**, esercitando funzioni consultive e di controllo, come sopra visto. Il Regolamento di Gestione può prevedere che dalle determinazioni assunte da tali Comitati, il Consiglio di Amministrazione della società possa eventualmente discostarsi, ma debba comunque comunicarne le ragioni al Comitato stesso.
- ✓ Infine, con riferimento a quanto previsto dall'ultimo modello operativo di attuazione del Piano Casa, potrebbe prevedersi l'istituzione di un Fondo dedicato ad iniziative di *housing* sociale, in ambito regionale, che potrebbe rientrare nell'ambito delle iniziative oggetto di intervento da parte dello Stato, potendo tale Fondo essere un Fondo *Target* locale, nel quale istituendo Fondo a livello nazionale potrebbe investire (Cassa Depositi & Prestiti S.p.A.). Nel Fondo a livello nazionale confluiranno, infatti, sia gli **stanziamenti previsti dal Piano Casa** stesso (**inizialmente Euro 150 mln**), sia ulteriori risorse finanziarie che saranno raccolti presso investitori istituzionali (Fondazioni Bancarie, Banche Assicurazioni, Cassa Depositi e Prestiti).

Fondo Immobiliare per il *Social Housing*

Svantaggi

- ✓ Maggiore complessità procedurale nella gestione e nelle scelte di investimento del patrimonio immobiliare;
- ✓ Il Fondo Immobiliare è uno strumento di investimento di medio e lungo periodo e, pertanto, le relative quote di partecipazione andranno acquistate in sede di emissione e conservate quantomeno fino alle scadenze predeterminate coincidenti con i disinvestimenti del Fondo (nel caso di fondi flessibili);
- ✓ Le quote dei Fondi sono strumenti meno liquidi rispetto alle azioni di società quotate e, conseguentemente, può risultare più difficile trovare una controparte nel breve periodo.

Roberto Brustia

**Componente del Gruppo Tecnico
Fondi Immobiliari ANCI**