



Casa e politiche abitative

Alcune considerazioni

Roma, 20 maggio 2010



Indice

- 1 Scenario**
- 2 Qualità sociale**
- 3 Nuove modalità di sviluppo delle iniziative**
- 4 Fondazioni di origine bancaria ed EPS**
- 5 Conclusioni**

Allegati

- A Progettazione integrata di una comunità sostenibile**
- B Breve profilo della Fondazione Housing Sociale**

1

Scenario

Il punto di partenza ...

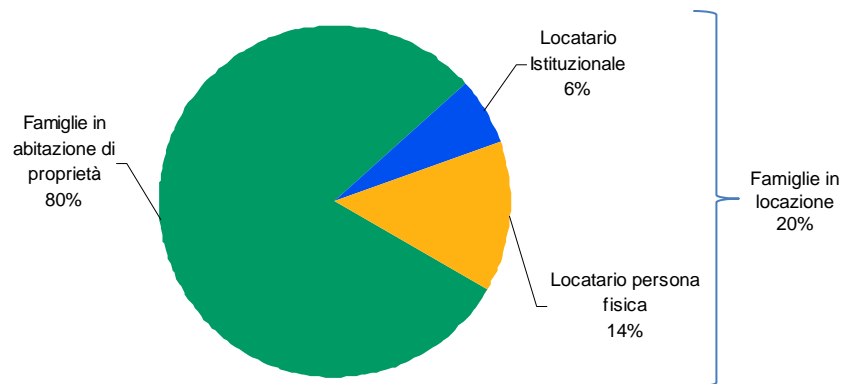
Scarsa offerta di alloggi in affitto

Contrazione del mercato delle nuove costruzioni

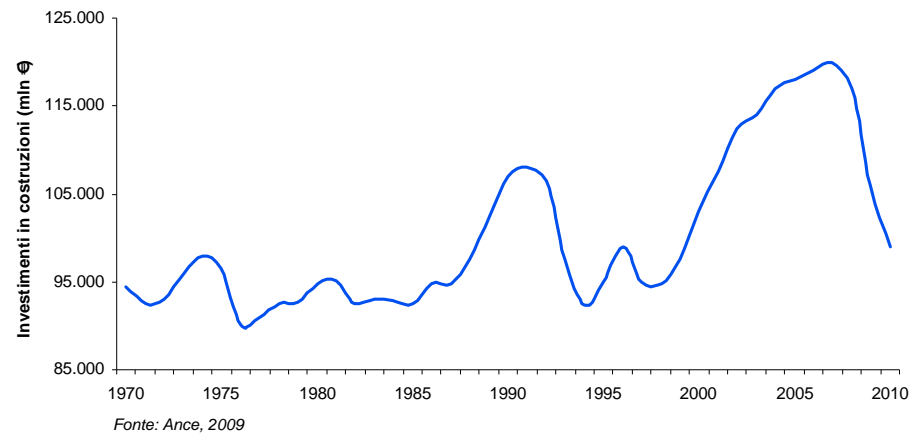
Difficoltà di accesso al credito

Fabbisogno di almeno 100.000 abitazioni

- ♦ Lo scenario è caratterizzato da:
 - offerta di locazione, soprattutto a prezzi calmierati, modesta rispetto alla media dei paesi europei
 - contrazione del settore delle nuove costruzioni
 - accesso al credito problematico, sia per le famiglie che per le imprese
- ♦ In Italia si evidenzia un fabbisogno di almeno 100.000 abitazioni – da reperire attraverso il recupero e nuove edificazioni - legato anche all'incremento del numero di nuove famiglie (nuclei sempre più piccoli)
- ♦ Esiste un fabbisogno di alloggi a prezzi calmierati che non incontra un'offerta adeguata



Fonte: 1) ISTAT, "I consumi delle famiglie – Anno 2007", Luglio 2008
 2) Rapporto MIT – Nomisma, La Condizione Abitativa in Italia, 2007



... il punto di arrivo: Piano casa e SIF

Piano nazionale di edilizia abitativa

- ♦ Il Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008 n.133, all' art. 11 disciplina un piano nazionale di edilizia abitativa (cd. '**Piano casa nazionale**') finalizzato a "garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo"
- ♦ Il Piano Casa, ai sensi dell'articolo 11 del D.L. 112/08 e del D.P.C.M. di attuazione del 16 luglio 2009 (il "DPCM"), è rivolto "all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa" per le seguenti categorie sociali svantaggiate:

I destinatari del Piano casa

- nuclei familiari a basso reddito, anche mono-parentali o mono-reddito
- giovani coppie a basso reddito
- anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate
- studenti fuori sede
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio
- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima Regione

Sistema Integrato di Fondi (SIF)

- ♦ L'art. 11 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009 ('Piano Casa nazionale') da avvio alla creazione del **Sistema Integrato di Fondi ('SIF')** immobiliari per l'housing sociale

2

Qualità sociale

Progettare la sostenibilità

Comunità sostenibili ♦ Il recente sviluppo delle politiche abitative e delle buone pratiche nel settore dell'housing sociale fa spesso riferimento ai concetti di **sostenibilità** e di **comunità**

Aspetti sociali, economici e fisici ♦ La costruzione delle comunità sostenibili si sviluppa su tre dimensioni:

- **sociale, economica e fisica**

Qualità del progetto ♦ Progettare la sostenibilità di un intervento di housing sociale significa ricercare elevati livelli di qualità urbanistica e architettonica ma, anche, degli aspetti sociali e dei servizi per la comunità

Spazi comuni, servizi, criteri di selezione e gestione ♦ Dal punto di vista sociale, più nel dettaglio, dare vita ad una comunità sostenibile significa offrire:

- spazi comuni, servizi destinati alla socializzazione, alla cura della persona e al tempo libero, efficaci criteri di selezione degli inquilini e di gestione degli immobili e della comunità

Qualità della vita e performance finanziaria ♦ Progettare la sostenibilità ha, infine, un impatto molto rilevante anche sulla tenuta patrimoniale e finanziaria degli interventi di housing sociale



Progettazione integrata



Londra, Coin Street, Cooperativa Iroko

Da utenti di un servizio ad abitanti di una comunità



Londra, Coin Street, Cooperativa Iroko

- ◆ Per affrontare tutte le dimensioni rilevanti dell'housing sociale la progettazione deve essere articolata su più livelli (urbano, sociale e finanziario)
- ◆ La massima efficacia della fase di progettazione può essere conseguita se si riesce ad attivare uno stretto rapporto tra le varie dimensioni progettuali anche attraverso il coinvolgimento degli stakeholders locali



Competenze e aree di intervento

- ◆ La FHS dispone di competenze professionali diversificate che consentono un approccio integrato allo sviluppo delle iniziative di housing sociale
- ◆ Le competenze e le aree di intervento della Fondazione sono elencate di seguito

Area finanza

Area progettazione e sviluppo

- Analisi preliminari
- Studi di fattibilità
- Assistenza negoziale
- Strutturazione finanziaria
- Planning finanziario
- Ricerca partner strategici
- Definizione *governance*
- *Exit strategy*
- Valorizzazione

- Analisi del mercato immobiliare
- Analisi del bisogno socio-abitativo
- Sostenibilità ambientale
- Energie rinnovabili
- Industrializzazione
- Riqualificazione urbana

- Linee guida progettazione
- Concorsi di progettazione
- Analisi urbanistica
- Normativa di settore
- Procedure amministrative
- Relazioni con il territorio
- Gestione sociale
- Progettazione servizi
- Selezione inquilini
- Comunicazione



3

Nuove modalità di sviluppo delle iniziative

SIF – Caratteristiche e criteri di investimento

*Dal contributo a fondo
perduto all'investimento*

Processi negoziati

*Assenza di vincoli di
ripartizione territoriale delle
risorse*

- ♦ Il SIF impegnerà le proprie risorse nella forma di compartecipazione agli investimenti, e **non a fondo perduto**, valutandoli sulla base della bontà dei contenuti espressi dalle iniziative locali
- ♦ Le principali caratteristiche del SIF saranno:
 - lo sviluppo degli interventi attraverso **processi negoziati**, dalle scelte urbanistiche alla decisione finale di investimento
 - l'abbandono di vincoli rigidi di ripartizione territoriale delle risorse, infatti **verranno finanziati i progetti migliori** da un punto di vista della qualità edilizia, della sostenibilità economico-finanziaria e dei contenuti sociale espressi
 - Le risorse messe a disposizione dal Fondo nazionale saranno investite a titolo di **'Equity'** in fondi promossi localmente con limite massimo pari a **40% delle quote**:
 - attesa di **rendimento** medio pari a circa **3% oltre l'inflazione** (può variare a seconda delle caratteristiche delle iniziative promosse dal fondo locale)
 - possibilità di investire fino al **10% delle risorse** del Fondo nazionale **direttamente** in iniziative immobiliari per le quali non sia possibile la costituzione di un fondo locale
 - privilegiando meccanismi di vendita con prelazione per inquilini singoli o in forma collettiva al termine del periodo locativo

Negoziazione dei progetti, un progetto tipo

- Cambia la prospettiva per la negoziazione dei progetti**
- ♦ Un progetto tradizionale di edilizia sociale richiedeva l'accordo tra soggetto attuatore e amministrazione comunale ed era pressoché integralmente dedicato alla vendita
 - ♦ La strutturazione di un fondo immobiliare locale per l'housing sociale, con quote rilevanti di affitto a lungo termine, richiede di **coordinare quattro dimensioni progettuali**



Elementi rilevanti per la strutturazione di Fondi locali

- ◆ Alcuni degli **elementi più rilevanti** per la strutturazione di un Fondo locale da candidare all'intervento del Fondo nazionale sono riconducibili ai seguenti elementi:

Ottenimento di aree a costi calmierati

Agevolazioni e contributi a fondo perduto dove necessario

Limitata frammentazione degli interventi

Mix di intervento che incrementi la redditività

Aderire a quanto previsto dal Piano casa per candidarsi all'investimento

- disponibilità da parte delle amministrazioni di **aree 'a costo zero'**, almeno per la quota parte di alloggi da destinare all'housing sociale
- **agevolazioni** quali l'esenzione ICI e dal versamento dei contributi di costruzione
- **eventuali contributi a fondo perduto**, se necessari a fronte di particolari obiettivi fissati dall'Amministrazione comunale (es. alloggi a Canone sostenibile)
- raggiungimento di una **massa critica** di intervento che consenta di avviare un Fondo locale (interventi di almeno €10mln che nel complesso raggiungano una dimensione di almeno €50mln)
- un paniere di intervento che includa **anche superfici commerciali e a servizi**
- vendita a prezzo convenzionato di una quota degli alloggi realizzati, al fine di conseguire una **redditività 'sostenibile'** dei progetti
- conformarsi alle previsioni del Piano casa nazionale per risultare eligibili per l'investimento del **Fondo nazionale**

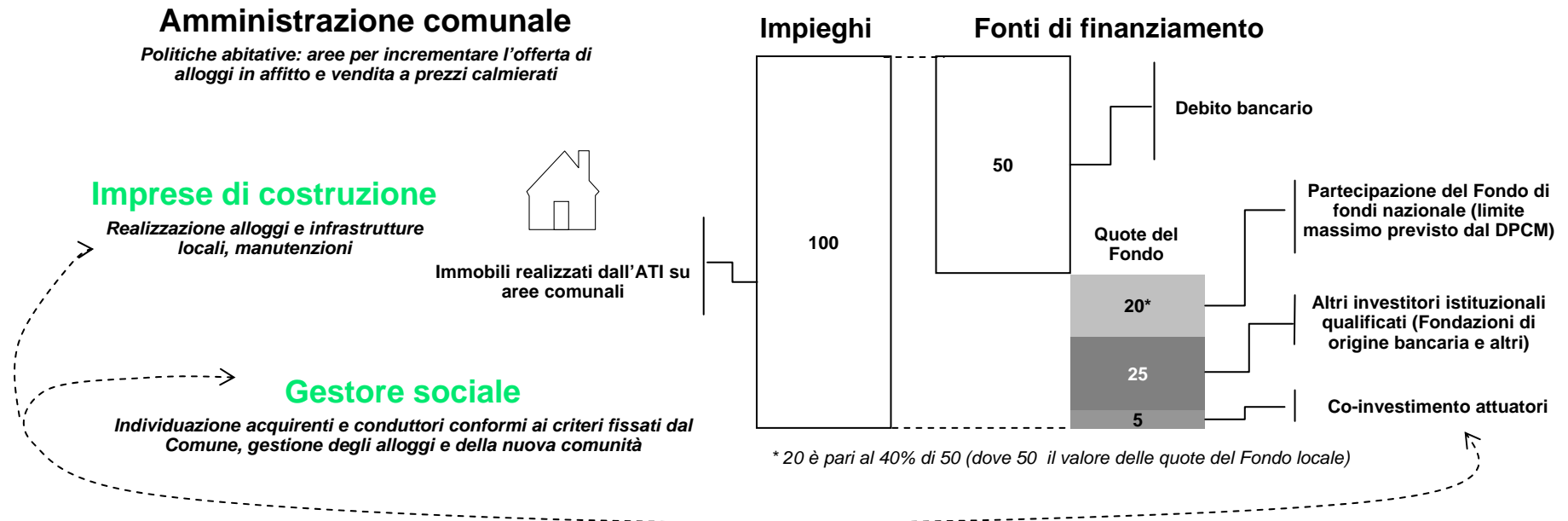
Una nuova forma di Partnership Pubblico-Privata

Fondo immobiliare come veicolo per attuare la PPP

La **Partnership Pubblico-Privata** si attua utilizzando come veicolo il fondo immobiliare: durante la fase di strutturazione vengono definiti gli accordi relativi alla realizzazione, gestione e cessione degli immobili con l'obiettivo di rendere sostenibile il progetto

SGR / finanziatori

Fattibilità complessiva progetto, sostenibilità / rendimento finanziario del progetto



Le tre tipologie di progetto

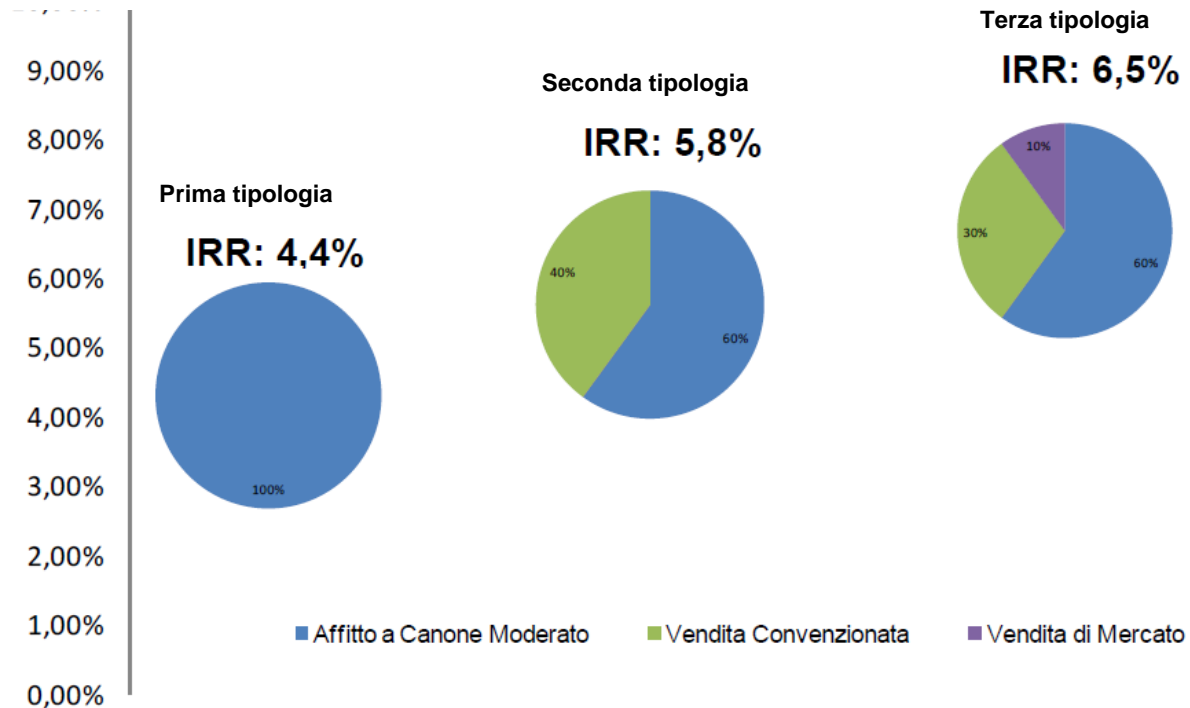
Un intervento al 100% in locazione calmierata è particolarmente difficile da finanziare

La definizione di Alloggio Sociale consente una strutturazione flessibile

Esempio di fattori che influenzano il rendimento:

- mix di intervento (canone sociale, moderato, vendita convenzionata ..
- prezzi di mercato
- costo iniziale degli immobili
- durata dei vincoli
- strategia di uscita
- co-finanziamenti pubblici

- ◆ Per consentire una migliore sostenibilità economico-finanziaria degli interventi di edilizia privata sociale il paniere di intervento dovrebbe essere diversificato e composto da un mix di alloggi in locazione calmierata, vendita convenzionata e anche vendita a valori prossimi a quelli di mercato



Fonte: Finlombarda, presentazione 'Opzioni strategiche per la Strutturazione di un'operazione di Edilizia Sociale', RisorseComuni 2008

4

Fondazioni di origine bancaria ed EPS

Fondazioni di origine bancaria e Edilizia Privata Sociale

Ciclo di intervento di una fondazione di origine bancaria:

> sperimentazione

> proposta nuove pratiche

Risposta qualitativa

> diffusione delle migliori
pratiche

> adozione delle nuove
pratiche

Risposta quantitativa

- ◆ Molte fondazioni di origine bancaria, nell'ambito della propria missione filantropica e di sostegno allo sviluppo del territorio hanno dato vita a progetti finalizzati alla formazione di comunità sostenibili e ad iniziative di riqualificazione urbana
- ◆ Tali iniziative, all'inizio pionieristiche e di carattere prevalentemente erogativo, sono ora evolute in sperimentazioni che contribuiscono a orientare le politiche pubbliche e gli operatori del settore
- ◆ In varie regioni, inoltre, le fondazioni di origine bancaria stanno promuovendo dei fondi immobiliari dedicati all'edilizia privata sociale in collaborazione con le principali istituzioni pubbliche e private del territorio
- ◆ Le sperimentazioni delle fondazioni di origine bancaria possono contribuire a orientare il settore verso la qualità sociale degli interventi
- ◆ Questo aspetto è molto rilevante in quanto *"In Italia fa fatica ad affermarsi una politica della casa che non sia meramente una politica edilizia"* (Giovanni Caudo e Sofia Sebastianelli, Dalla Casa all'Abitare Biennale di Venezia, 2008)

L'approccio delle fondazioni di origine bancaria è rivolto alla sperimentazione e all'innovazione sociale, promuovendo interventi emblematici e di elevata qualità sociale, con l'obiettivo di divulgarne i contenuti affinché possano essere riproposti, originando risposte quantitativamente significative rispetto ai bisogni

5

Conclusioni

Prospettive di Sviluppo

Nuove concrete opportunità di partnership pubblico-privato

- ♦ Il Piano Casa Nazionale e il SIF aprono concrete possibilità di collaborazione tra pubblico e privato per cercare risposta al bisogno abitativo

Da un sistema di “prezzi amministrati” a un sistema di “prezzi di mercato”

- ♦ Da un sistema di “prezzi amministrati” (espropri a valore convenzionale, massimali di costo), si va verso una produzione di Edilizia Privata Sociale che non può prescindere dal governo dell’urbanistica e dai vincoli dei prezzi e dei costi, anche finanziari, espressi dal mercato

Piani Casa Regionali e Comunali

- ♦ Perché si possa sviluppare un consistente livello di attività occorre che le Amministrazioni locali sviluppino Piani Casa che programmino un’offerta di ERS articolata, capace di intercettare diversi segmenti della domanda, in particolare quelli rivolti all’affitto calmierato

Integrazione degli strumenti

- ♦ Tali Piani Casa dovrebbero integrare:
 - una politica dei suoli che reperisca aree/volumi da destinare all’edilizia sociale
 - i nuovi strumenti finanziari previsti dal Piano nazionale e dalle iniziative delle Regioni
 - la politica tributaria (modulazione dell’aliquota ICI, oneri ecc.)
 - la progettazione di insediamenti misti dal punto di vista sociale, favorendo l’integrazione di famiglie giovani, anziani, cittadini immigrati, servizi, ecc.) anche attraverso l’inserimento di quote di edilizia libera

Progetti di “terza generazione”

Allegato A

Progettazione integrata di una comunità sostenibile

La Sostenibilità degli interventi di edilizia privata sociale

- ◆ **Comunità sostenibile:**
 - qualità della vita e performance finanziaria*
 - ◆ **Offerta di alloggi e servizi**
 - ◆ **Spazi comuni, servizi e identità locale**
 - ◆ **Scala sociale, economica e fisica**
- ◆ Dare vita a una **comunità sostenibile**, fondata sull'equilibrio delle risorse e su un sistema di servizi di supporto alla vita quotidiana, **ha impatto** sulla qualità della vita dei futuri residenti ma **anche sul valore degli immobili realizzati e sulla performance finanziaria degli interventi**
 - ◆ L'housing sociale prevede **l'offerta di alloggi, servizi, azioni e strumenti** dedicati a coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo all'interno del mercato immobiliare
 - ◆ Dal punto di vista sociale, dare vita ad una comunità sostenibile significa anche offrire
 - **spazi comuni, servizi destinati alla socializzazione, alla cura della persona e al tempo libero, con l'obiettivo di rafforzare l'identità locale e il senso di appartenenza alla comunità**
 - ◆ La costruzione delle comunità sostenibili si sviluppa su tre dimensioni
 - **sociale, economica e fisica**



Caratteristiche di una Comunità sostenibile

♦ **Le principali componenti di una Comunità sostenibile^[1] sono:**



- **Gestione:** comunità ben gestita da una *leadership* rappresentativa e partecipativa
- **Servizi:** dotazione di servizi accessibili a tutti
- **Ambiente costruito:** architettura di elevata qualità
- **Equilibrio ambientale:** tra spazi, ambienti costruiti ed ecosistemi
- **Aspetti sociali e culturali:** spazi vivi, vivibili e inclusivi, relazionali, aggreganti, con forte identità socio-culturale
- **Equità:** garanzia di benessere per tutti, sia per la società attuale che per quella futura
- **Economia:** promozione dell'economia locale
- **Servizi di trasporto e collegamenti:** adeguatezza dei mezzi di trasporto e dei collegamenti con luoghi di lavoro, servizi socio-sanitari e altri servizi locali ed urbani

^[1] *Academy for Sustainable Communities*, costituita nel Febbraio del 2005 dal Governo inglese come centro nazionale di eccellenza per la ricerca e la formulazione di politiche e pratiche per lo sviluppo di *comunità sostenibili*

Progettazione integrata di una Comunità sostenibile

- Piano di fattibilità* ♦ **Definizione del progetto e dei contenuti sociali principali** con l'obiettivo di realizzare un piano di fattibilità sul quale strutturare il Fondo
- Pianificazione economico-finanziaria* ♦ **Pianificazione economico-finanziaria** dei vari aspetti dell'intervento (sviluppo immobiliare, aspetti sociali, ambientali e gestionali).
- Profilo della comunità* ♦ **Definizione di un profilo di riferimento della nuova comunità** che assicuri un mix sociale equilibrato, coordinato con le politiche abitative del Comune e con la normativa regionale applicabile;
- Progettazione architettonica* ♦ **Linee guida per il progetto architettonico:** con particolare focalizzazione sulla definizione degli spazi di relazione, interni ed esterni agli edifici;
- Progettazione dei servizi* ♦ **Progettazione dei servizi:** inserimento, all'interno del nuovo intervento residenziale, di servizi locali e urbani che rafforzino le relazioni con il quartiere ;
- Gestione degli immobili* ♦ **Progetto gestionale:** promozione e accompagnamento di un nuovo Gestore sociale in grado di porsi in relazione il Fondo, l'Amministrazione Locale e un ente coach
- Start-up della comunità* ♦ **Start-up e accompagnamento della comunità:** previsione di una fase di accompagnamento per l'avvio e il consolidamento delle infrastrutture sociali della comunità ;

Un esempio: il Borgo sostenibile

Concept dell'intervento Il progetto vuole comunicare due concetti principali: **benessere ambientale e benessere personale**

I temi nei quali si articola il concept dell'intervento sono:

- ◆ rafforzamento dell'identità rurale: connessione con il sistema di parchi urbani e con le aree agricole periurbane
- ◆ valorizzazione delle reti sociali esistenti, caratteristica legata alla dimensione di villaggio e alla buona coesione sociale
- ◆ potenziamento della dotazione di servizi del quartiere
- ◆ realizzazione di un intervento che preservi l'attraversabilità e la permeabilità dell'area

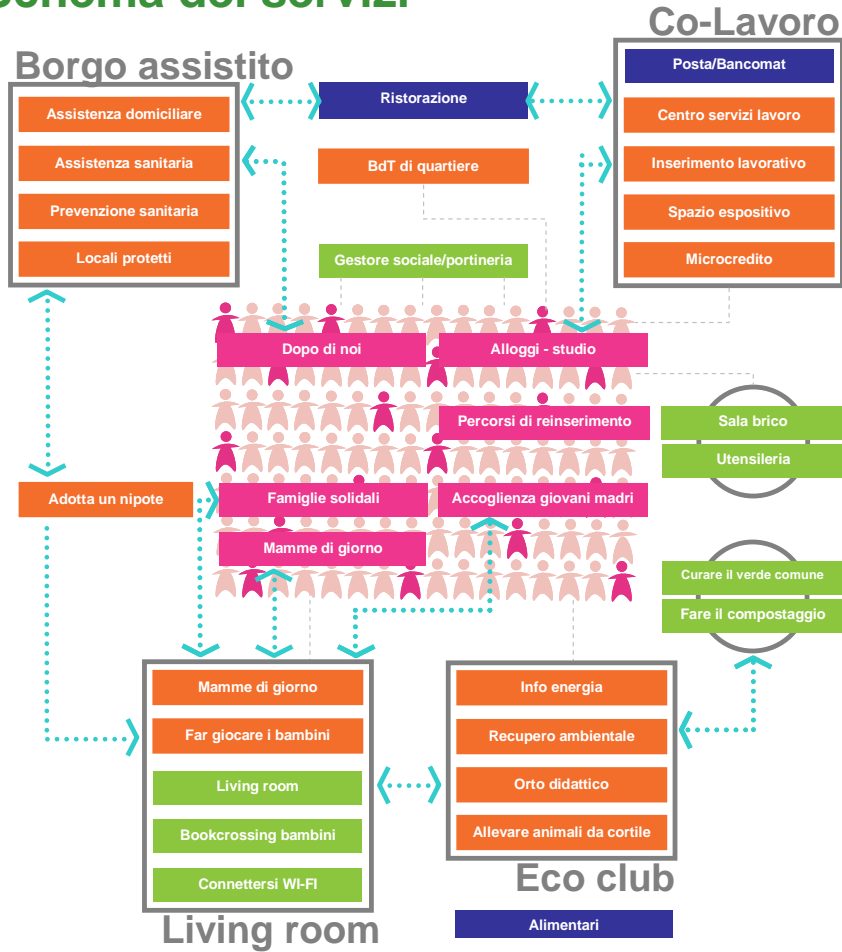




Sistemi - servizio del Borgo sostenibile

- ♦ Il criterio seguito nella progettazione dei servizi è la creazione di c.d. **sistemi-servizio**, ovvero servizi composti da più funzioni collegate tra loro
- ♦ I sistemi-servizio associano funzioni a scala urbana ad attività rivolte al vicinato o alla sola residenza, legate tra loro da una specifica utenza oppure da una tematica comune (salute, ambiente, etc)
- ♦ Una caratteristica distintiva dei servizi progettati è che oltre a rispondere a un bisogno sono contemporaneamente pensati, dove possibile, per offrire alla comunità luoghi di incontro e di socializzazione
- ♦ I sistemi servizio previsti per l'intervento sono:
 - Il **borgo assistito** mira a sviluppare nuove modalità di prestazione di servizi domiciliari, integrate con la residenza e con la logistica del quartiere
 - I **Living Room** sarà una sorta di piazza coperta dove svolgere attività che attraverso la partecipazione o la fruizione di un servizio creano nuove reti di relazione
 - L'**eco club** riflette la vocazione ambientalista del quartiere dov'è collocato l'intervento fornendo ai residenti (e non) informazioni e servizi a tema ambientale
 - Il **co-lavoro** si pone l'obiettivo di portare nel nuovo intervento edilizio anche occasioni di lavoro che diano vita al territorio durante il giorno e lo aiutino a crescere economicamente

Schema dei servizi



■ Servizi residenziali
 ■ Servizi integrativi per l'abitare
 ■ Servizi locali ed urbani
 ■ Funzioni compatibili con la residenza



Allegato B

Breve Profilo della Fondazione Housing Sociale

Dal Progetto alla Fondazione

- ◆ La **Fondazione Cariplo** da circa dieci anni è attiva nell'erogazione di contributi a fondo perduto a iniziative di housing sociale
- ◆ Per rafforzare la sua capacità di intervento e associare altri partner all'impegno per il proprio territorio, la Fondazione ha elaborato il Progetto Housing Sociale e, nel giugno 2004, ha costituito - con Regione Lombardia e ANCI Lombardia - la **Fondazione Housing Sociale (FHS)**

La FHS ha la missione di sperimentare soluzioni innovative per il finanziamento, la realizzazione e la gestione di iniziative di edilizia sociale promuovendo i valori della sussidiarietà, del pluralismo e dell'auto organizzazione

- ◆ La FHS oltre a sviluppare i contenuti del Fondo "Abitare Sociale 1" in collaborazione con la SGR Polaris, ha affiancato operatori pubblici e privati nella strutturazione di operazioni innovative
- ◆ Fra i principali incarichi svolti dalla FHS vi sono l'assistenza a:
 - il Comune di Milano per il convenzionamento di residenze universitarie
 - Immobiliare Veneziana per lo studio di quattro iniziative di housing sociale
 - un'associazione di operatori locali, in collaborazione con Finabita, per la strutturazione del progetto Parma Social House



Partnership strategiche

- ◆ Con l'estensione dell'area geografica di intervento dalla regione Lombardia alla scala nazionale, avvenuta nel 2008, il modello di attività della FHS si è sviluppato sulla base di partnership con primari operatori nazionali fra le quali:



- **Cassa Depositi e Prestiti**, maggiore investitore nel Fondo 'Abitare Sociale 1', promosso da FHS e gestito da Polaris SGR. La FHS ha assistito CDP nella strutturazione del Fondo 'Comune di Milano I', uno dei primi fondi di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale



- **Polaris SGR**, controllata da fondazioni di origine bancaria (tra cui F. Cariplo) ed enti religiosi, gestisce il Fondo 'Abitare Sociale 1' ed è attualmente impegnata con FHS nell'attuazione dei suoi investimenti



- **Finabita**, società di consulenza specializzata nella strutturazione di operazioni di edilizia sociale, impegnata nella strutturazione, con varie cooperative di abitanti, di fondi immobiliari che si candidano ad aderire al SIF. Collabora con FHS al progetto Parma Social House



- **Sinloc**, società di consulenza e di investimento, controllata da fondazioni di origine bancaria (tra cui F. Cariplo) e da CDP, con la missione di contribuire allo sviluppo del partenariato pubblico privato principalmente nell'ambito delle infrastrutture, della riqualificazione urbana e dei servizi

Fondo Abitare Sociale 1

IL PROGETTO

- ♦ Il Fondo Immobiliare Etico 'Abitare Sociale 1' è stato il primo fondo etico dedicato all'housing sociale, avviato nel 2006 su iniziativa della Fondazione Housing Sociale e della Fondazione Cariplo per la realizzazione di circa 700 alloggi da offrire in locazione a canoni calmierati per 25 anni

SOTTOSCRITTORI

- ♦ Al Fondo Abitare Sociale 1 partecipano la Fondazione Cariplo, Cassa Depositi e Presiti, Regione Lombardia, Banca Intesa San Paolo, Banca Popolare di Milano, Generali Assicurazioni, Cassa Italiana dei Geometri, Telecom Italia e Pirelli Real Estate

PRINCIPALI DATI

- ♦ E' un fondo immobiliare chiuso riservato a investitori qualificati con le seguenti principali caratteristiche:
 - Ammontare del fondo 85 milioni di Euro
 - Durata 20 anni
 - Area di operatività Regione Lombardia
 - Promotore FHS
 - Gestore Polaris Investment SGR

GOVERNANCE

- ♦ All'interno del Comitato Consultivo sono rappresentati gli investitori che hanno conferito almeno 10 milioni di Euro. I rappresentanti della FHS e della Regione hanno un potere di veto nel caso in cui le iniziative non rispondano ai principi etici del Fondo



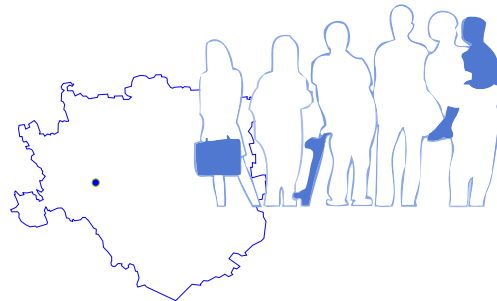
Interventi del Fondo AS1: Milano

- ◆ Circa 700 alloggi e servizi da realizzare su aree comunali
- ◆ Due concorsi internazionali di architettura per le aree di Figino e via Cenni
- ◆ Il Fondo Abitare Sociale 1 si è aggiudicato con una **procedura a evidenza pubblica** tre aree del Comune di Milano (Figino, via Cenni e via Ferrari) per realizzare **circa 700 alloggi** e servizi
- ◆ Sono stati avviati due **concorsi internazionali di progettazione**, (aree di Figino e via Cenni) per sperimentare nuove tipologie architettoniche per l'housing sociale, in linea con le migliori pratiche internazionali del settore



Figino, Il borgo sostenibile

- 26.500mq di residenze e 2.600mq di servizi (circa 350 alloggi)
- *Concept* dell'intervento: borgo sostenibile
- Sistemi servizio:
 - Borgo assistito
 - Co-lavoro
 - Eco club
 - Living room



Via Cenni, Una comunità per crescere

- 9.000mq di residenze e 1.800mq di servizi (circa 150 alloggi)
- *Concept* dell'intervento: una comunità per crescere
- Sistemi servizio:
 - Foyer per i giovani (vincitore concorso POGAS)
 - Fai-da-te
 - Living room



Via Ferrari, Temporaneo e accogliente

- 6.000mq di residenze e 2.600mq di servizi (circa 200 posti letto)
- *Concept* dell'intervento: residenze temporanee accoglienti
- Sistemi servizio:
 - Città-campagna (alimentazione a filiera corta)
 - Centro per la disabilità



FORUM P.A.

PARMA SOCIAL HOUSE



IL PROGETTO

CARATTERISTICHE

RUOLO DELLA FHS

Casa e politiche abitative, alcune considerazioni

Progetto Parma Social House (in corso)

- ♦ Il Progetto è promosso da un'associazione di imprese, cooperative e di costruzione, che ha aderito a un bando del Comune di Parma con l'obiettivo di attuare una serie di iniziative di housing sociale attraverso un Fondo nell'ambito del Sistema integrato di fondi previsto dal Piano casa nazionale
- ♦ Il progetto punta alla realizzazione in una prima fase di 1.050 alloggi su 7 aree comunali, da offrire in vendita e in locazione a prezzi e canoni calmierati e, in una seconda fase, di ulteriori 1.500 alloggi sempre su aree concesse dal Comune di Parma
- ♦ FHS insieme a Finabita affianca l'associazione di imprese nella definizione del progetto con riferimento alla strutturazione finanziaria e sociale, con l'obiettivo di elaborare gli obiettivi indicati dal Comune di Parma e raggiungere le condizioni necessarie alla finanziabilità dell'operazione nel suo complesso



FONDAZIONE
CASSA DI RISPARMIO
DI ASCOLI PICENO

IL PROGETTO

CARATTERISTICHE

RUOLO DELLA FHS

Fondazione Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno (in corso)

- ♦ La Fondazione CARISAP sta realizzando un intervento di housing sociale nel centro storico di Ascoli finalizzato a incrementare il numero di giovani coppie residenti, con particolare riferimento a quelle che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul libero mercato
- ♦ L'intervento consiste nell'acquisto e ristrutturazione di un immobile di 17 unità abitative di diverse dimensioni, da cedere in locazione a canoni calmierati sviluppando un progetto di micro-comunità
- ♦ La FHS assiste la Fondazione nella strutturazione dell'operazione sia da un punto di vista economico-finanziario che nell'elaborazione dei contenuti sociali dell'iniziativa

IL PROGETTO

CARATTERISTICHE

RUOLO DELLA FHS

Immobiliare Veneziana

- ◆ IVE, detenuta al 97% dal Comune di Venezia, è impegnata nella valorizzazione sociale di un consistente patrimonio, con l'obiettivo di massimizzare la qualità urbanistica e architettonica e di ottenere alloggi sociali accessibili a una fascia di popolazione dal reddito medio-basso
- ◆ Gli interventi analizzati dalla FHS (in collaborazione con CAAM SGR) prevedevano la realizzazione di 1.150 nuove abitazioni, in 4 aree di Mestre per una superficie lorda complessiva pari a circa 80.000 mq
- ◆ La FHS e CAAM SGR hanno redatto nel 2006 uno Studio di Fattibilità per la costituzione di un Fondo Immobiliare dedicato a questi interventi di social housing. IVE ha successivamente preferito attivare le medesime iniziative ricorrendo allo schema del *project financing*

Fondo di Edilizia Universitaria a Milano (in corso)

- ◆ La FHS sta strutturando, in collaborazione con Polaris SGR, un Fondo Immobiliare dedicato all'edilizia residenziale universitaria nella Città di Milano con l'obiettivo di contribuire a colmare il gap tra la domanda (circa 17.000 posti letto) e offerta disponibile sul mercato (circa 9.500 posti letto)
- ◆ Il Fondo dovrà reperire risorse finanziarie di debito ed *equity* a basso costo per consentire di posizionarsi prevalentemente su residenze universitarie convenzionate con l'amministrazione comunale da offrire in locazione a tariffe calmierate
- ◆ La FHS svolge il ruolo di promotore e strutturatore di questa iniziativa, ricercando e analizzando i possibili investimenti, ivi incluse le modalità di gestione

Il progetto di via Cenni - Milano

*Progetto risultato
aggiudicatario del concorso
internazionale bandito dal
Fondo Abitare Sociale 1*



Il progetto di via Sabbioni - Crema

*Intervento in fase di
realizzazione, consegna ad
Aprile 2011*

