



Abitare Sociale in Sicilia

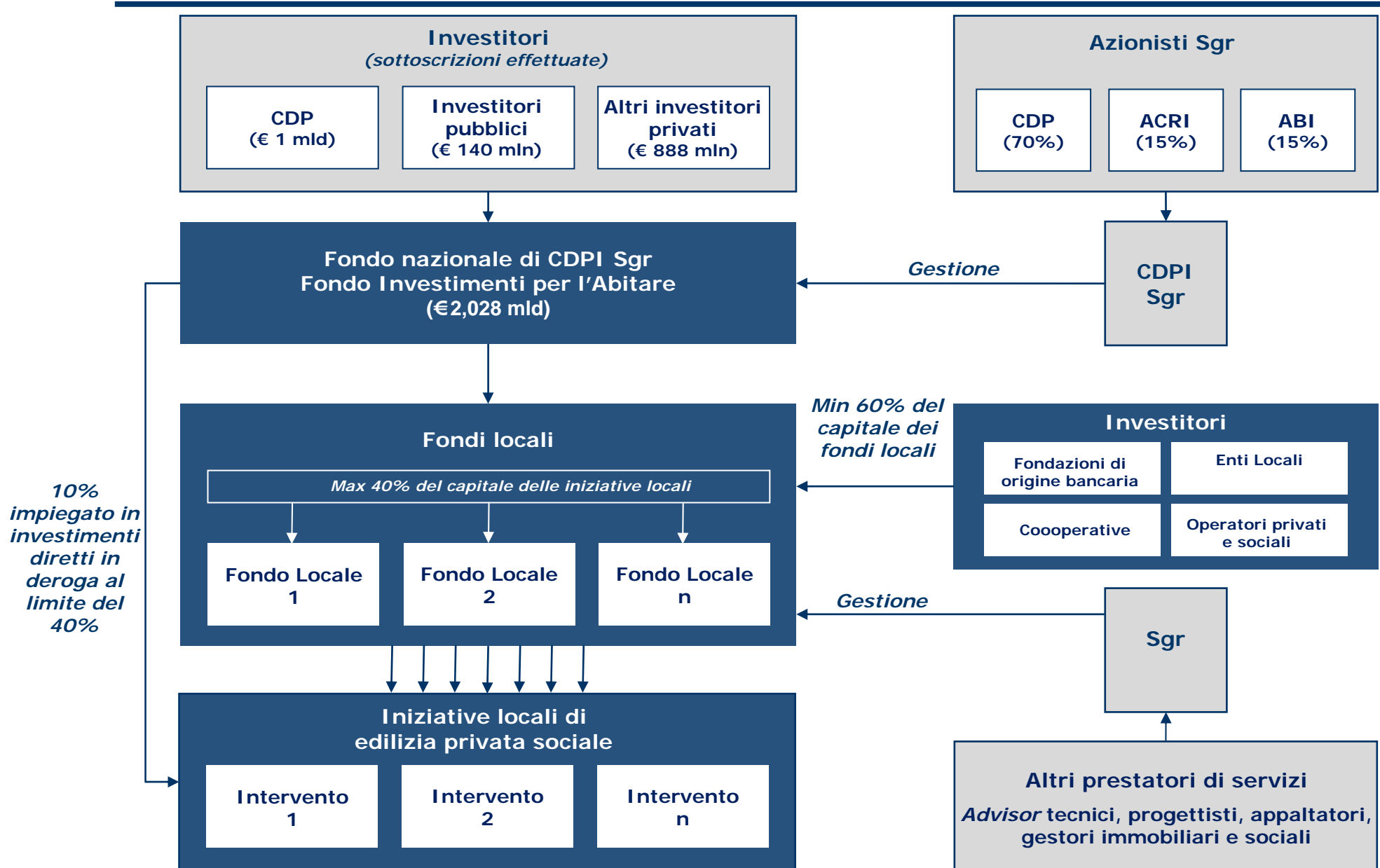
Il Fondo immobiliare dedicato all'Edilizia Sociale
nella Regione Siciliana

Paola Delmonte
CDP Investimenti SGR

Palermo, 16 luglio 2012

**IL SISTEMA INTEGRATO DI FONDI (SIF) PER LE INIZIATIVE DI EDILIZIA
SOCIALE
A LIVELLO LOCALE**

Il Sistema Integrato di Fondi (SIF)



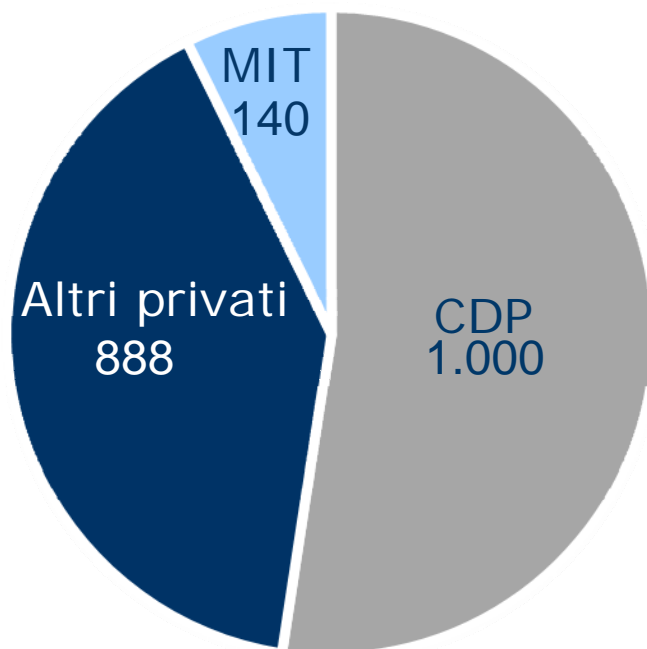
Il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) in sintesi

- Il FIA è il **fondo nazionale del SIF**:
 - ✓ opera su tutto il **territorio nazionale**, ha un ammontare di investimento di oltre **€ 2 mld** e una **durata di 30 anni**;
 - ✓ investe esclusivamente in beni di natura immobiliare attraverso **l'investimento tipico prevalente** (partecipazioni di minoranza, fino al 40%) e **l'investimento tipico diretto** (in deroga al limite del 40%, entro il 10% dell'ammontare sottoscritto, in beni immobili e diritti reali immobiliari, azioni o quote di OICR o altri veicoli immobiliari);
 - ✓ si integra con il governo del territorio e con le politiche della casa locali.
- Il FIA opera nel settore dell'**Edilizia Privata Sociale** (EPS) intesa come attività di sviluppo e gestione immobiliare di alloggi e servizi rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative primarie.
- Rispetto all'ERP, realizzato necessariamente con il concorso di risorse pubbliche, l'EPS si caratterizza per il ricorso a **capitale privato**, per la destinazione ad una **categoria di utenti non coperta dall'ERP** e per la possibilità di differenti **mix di destinazioni d'uso**.

Sottoscrittori del FIA

- Cassa depositi e prestiti: € 1.000 mln
- Gruppi bancari: € 500 mln
- Gruppi assicurativi: € 220 mln
- Casse di previdenza: € 168 mln
- Ministero Infrastrutture e Trasporti: € 140 mln

2.028 milioni di euro



Per i sottoscrittori, prevalentemente privati, una componente determinante della decisione di investire nelle quote del FIA è rappresentata dalla **destinazione eticamente e socialmente responsabile degli investimenti**

Attività di investimento del FIA

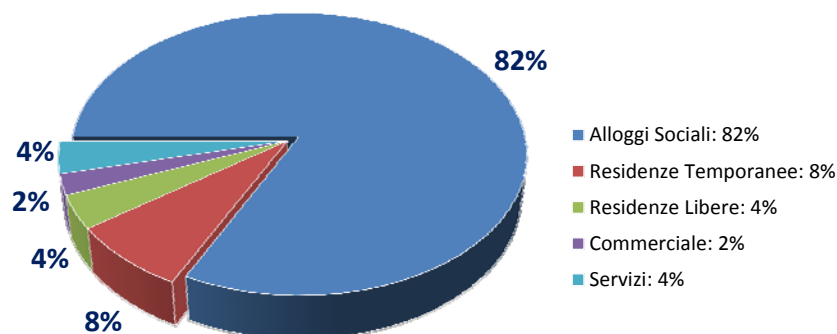
- CDPI Sgr, per conto del FIA, ha assunto **delibere di investimento preliminari**:
 - ✓ per circa **500 milioni** di euro
 - ✓ in **15 fondi** immobiliari locali
 - ✓ gestiti da **8 Società di gestione del risparmio** immobiliari
- e ha preso **delibere definitive** di sottoscrizione:
 - ✓ per circa **200 milioni**
 - ✓ in **9 fondi** di questi 15
 - ✓ relative a **48 progetti immobiliari**
- Inoltre, dispone di una *pipeline* di progetti sull'intero territorio nazionale.

Attività di investimento del FIA: ripartizione territoriale e di mix

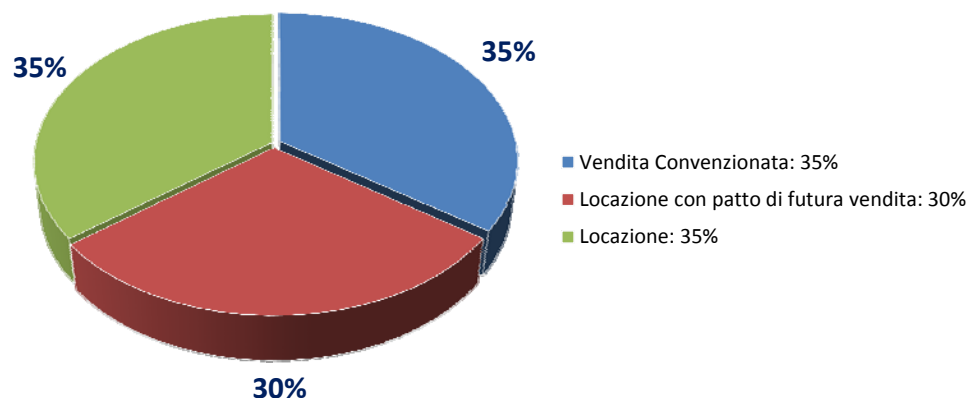
I dati rappresentati riguardano i fondi oggetto di delibera definitiva di sottoscrizione di CDPI Sgr per conto del FIA, al 10 aprile 2012.

MIX

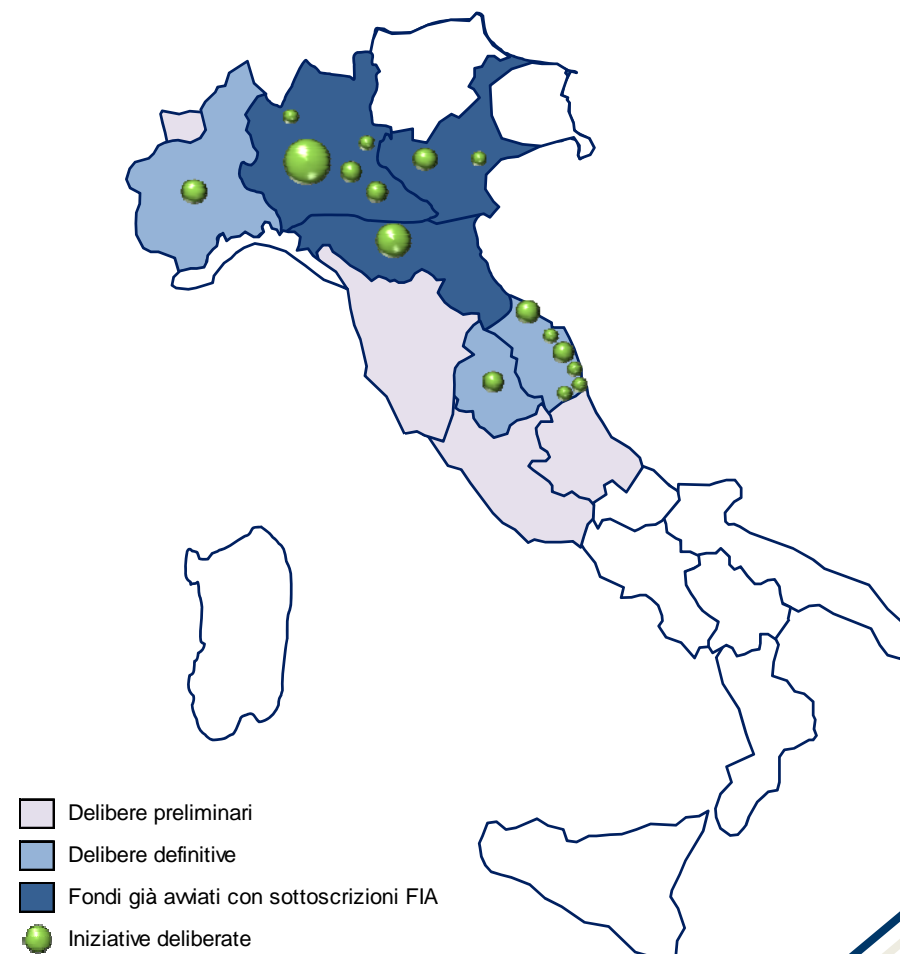
Mix Destinazioni d'uso



Mix Offerta Sociale



LOCALIZZAZIONE INVESTIMENTI

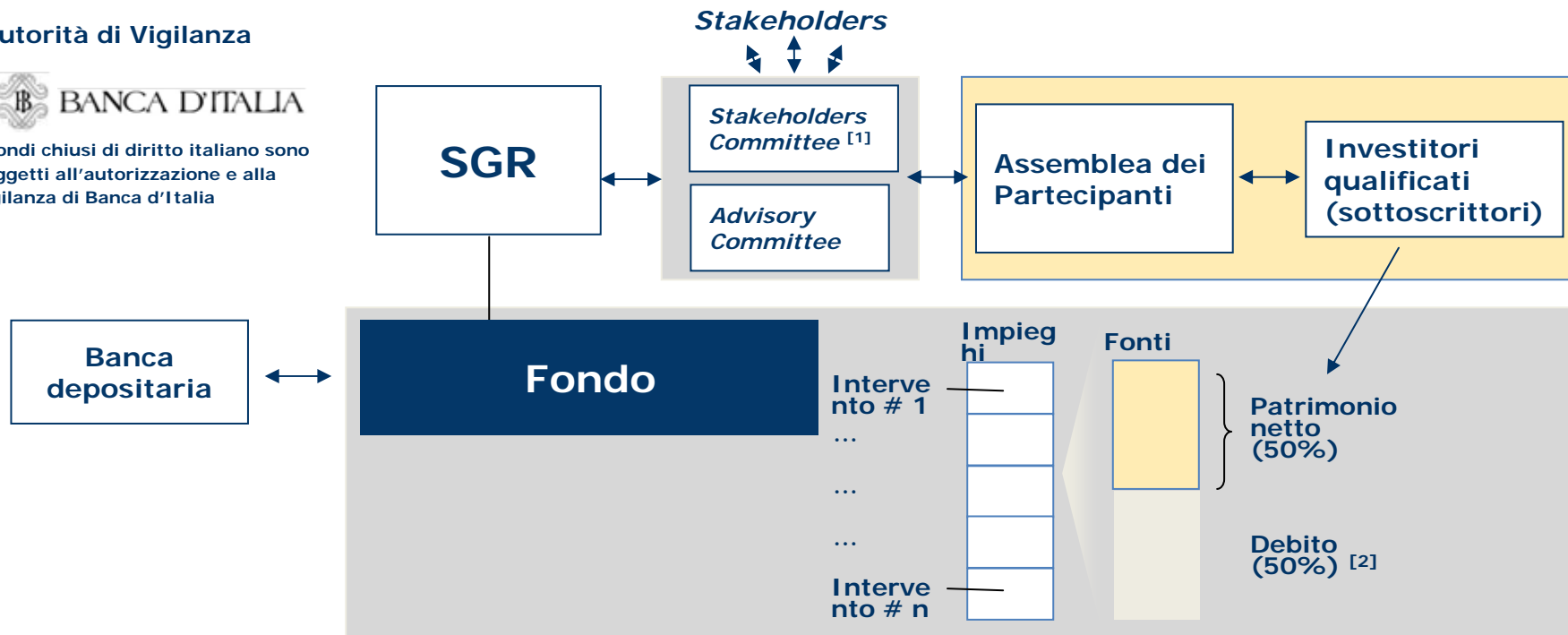


Struttura e Governo del Fondo Immobiliare Locale

Autorità di Vigilanza



I fondi chiusi di diritto italiano sono soggetti all'autorizzazione e alla vigilanza di Banca d'Italia



[1] Lo *Stakeholders Committee* corrisponde all'Advisory Committee riunito in seduta allargata, coinvolgendo le parti sociali rilevanti per istruire le delibere dell'Advisory Committee

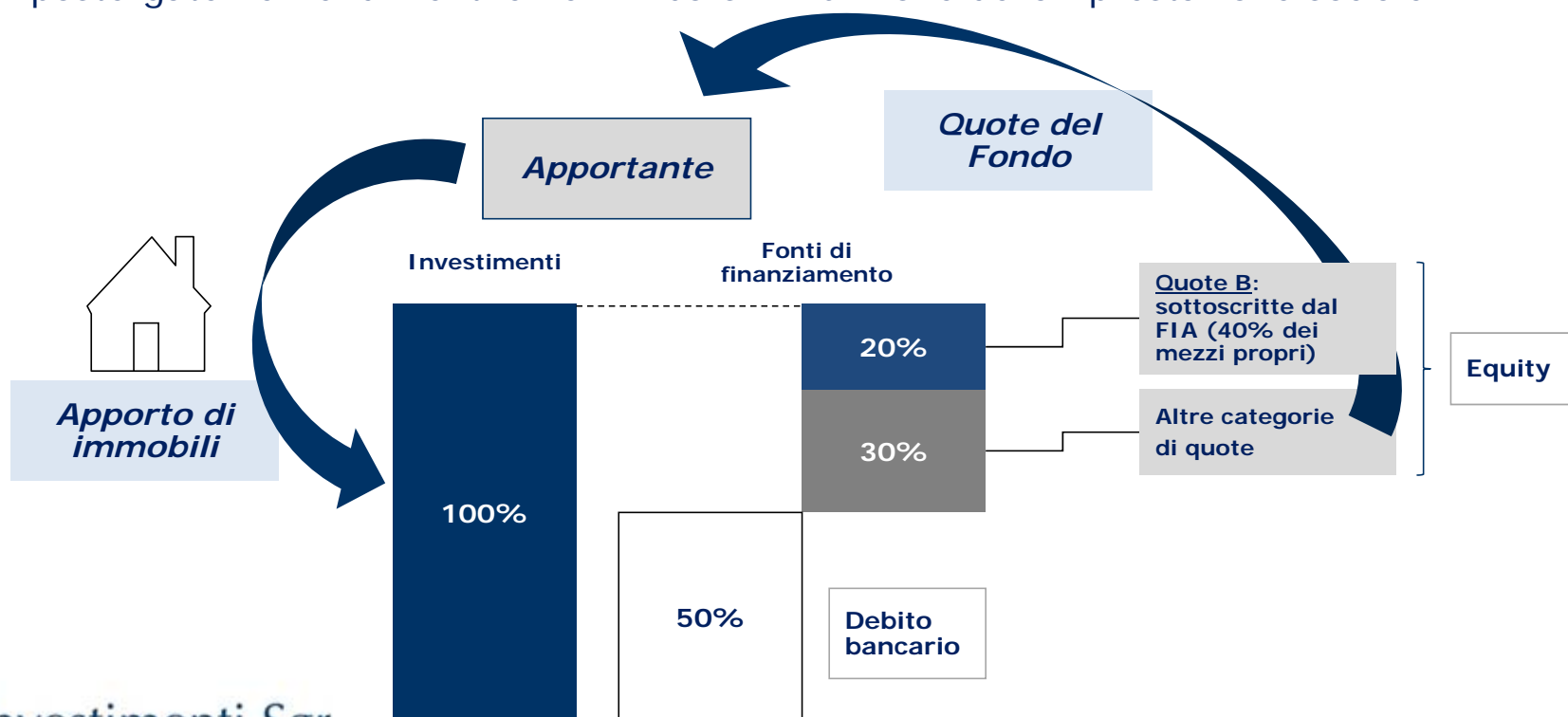
[2] La leva finanziaria obiettivo verrà attivata se economicamente conveniente per il Fondo

Gli organi del Fondo Immobiliare Locale

- **Società di Gestione del Risparmio (SGR):** assicura la promozione, istituzione e gestione del fondo ed ha competenza in merito alla definizione del Regolamento di gestione, alla ricerca dei sottoscrittori e alla gestione strategica/esecutiva dei progetti.
- **Banca depositaria:** (scelta dalla SGR) ha funzione di custodia e controllo, nonché di esecuzione di tutte le operazioni finanziarie che riguardano la vita del fondo.
- **Advisor tecnico sociale:** presta attività di consulenza e assistenza con particolare riferimento al *concept* immobiliare e alla gestione sociale degli interventi.
- **Assemblea dei partecipanti:** organo di rappresentanza degli investitori, ha poteri in materia di modifica del Regolamento di Gestione, oggetto e scopo del fondo, durata e liquidazione anticipata del fondo, sostituzione della SGR.
- **Comitato consultivo:** composto da membri nominati dall'assemblea dei partecipanti, esprime pareri obbligatori e vincolanti nel caso di operazioni in conflitto di interesse e pareri obbligatori e non vincolanti in ordine al *business plan* e alla selezione dei gestori sociali delle iniziative del fondo.
- **Esperti indipendenti:** stimano periodicamente ed oggettivamente il valore dei beni detenuti dal Fondo.

Ipotesi di struttura finanziaria

- Il patrimonio del Fondo è tipicamente suddiviso in diverse categorie di quote:
 - Quote B** (privilegiate), con rendimento pari al 3% + inflazione, tipicamente sottoscritte dal FIA;
 - Altre quote** caratterizzate da diversi profili di rendimento e gradi di postergazione nei dividendi e nel rimborso del capitale
 - Quote A** riservate a promotori/apportanti privati, spesso con un rendimento superiore e postergate nei dividendi e nei rimborsi in funzione del carattere di «mercato»
 - Quote C** riservate alla Regione e agli enti locali, spesso con un rendimento minimo e postergate nei rendimenti e nei rimborsi in funzione della «prestazione sociale»



ESPERIENZE RECENTI:
IL FONDO DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Provincia autonoma di Trento – Ruolo e Impulsi normativi

- Il ruolo della **Provincia**

- ✓ **Partecipazione**, diretta o indiretta, al **capitale** del Fondo in logica di sussidiarietà e quindi per un importo da definire.
- ✓ **Rimborso a scadenza**, eventualmente maggiorato in funzione della plusvalenza finale conseguita sugli attivi immobiliari
- ✓ **Integrazione annua al Conto Economico** del Fondo entro un valore massimo prestabilito per garantirne equilibrio e sostenibilità.

- Art. 4 bis della **Legge Provinciale 15/2005**:

- ✓ "... la Provincia, anche per il tramite delle società da essa controllate, promuove la costituzione di uno o più **Fondi comuni di investimento** immobiliare chiusi, quali strumenti per concorrere all'**attuazione della politica provinciale della casa...**"
- ✓ "... I Fondi possono essere costituiti anche per le finalità previste dal **piano nazionale di edilizia abitativa...**"

Il percorso di costruzione del Fondo (1/2)

A. Delibera della **Giunta provinciale** n. 400 del 2 marzo 2012

- i. promuove il Progetto per la costituzione del Fondo Housing sociale Trentino
- ii. approva i "Criteri di partecipazione e gestione del Fondo immobiliare e criteri e modalità di cessione in proprietà degli alloggi"
- iii. approva i "Criteri di conformità dei beni immobili conferibili al Fondo"
- iv. approva i "Criteri e modalità per la concessione dei contributi previsti dal comma 5 ter dell'articolo 4 bis della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15"
- v. rinvia a successivo provvedimento da assumere a cura della struttura provinciale competente in materia di politiche abitative l'approvazione del disciplinare di gara per la selezione della S.G.R. mediante procedura ad evidenza pubblica;

B. **Provvedimento dirigenziale** n. 277 del 10 maggio 2012

- i. autorizza l'indizione della gara per la selezione di idonea Società di Gestione del Risparmio (SGR) cui sarà affidato il compito di promuovere, istituire e gestire il Fondo Housing Sociale Trentino(FHST)
- ii. approva lo schema del "DISCIPLINARE DI GARA" ed i relativi documenti allegati
- iii. demanda all'Agenzia per i Servizi della Provincia Autonoma di Trento la predisposizione e la pubblicazione degli atti di gara e l'espletamento della stessa
- iv. impegna la somma di euro 2.000.000 per gli esercizi finanziari dal 2013 al 2037 a titolo di compensazione dei costi derivanti dall'assunzione degli obblighi di servizio di interesse economico generale, ivi compresa la commissione spettante alla SGR, tenendo conto dei relativi introiti nonché di un margine di utile ragionevole

Il percorso di costruzione del Fondo (2/2)

C. Bando di gara di selezione della **SGR** (scad. 10 settembre 2012)

Procedura aperta per la selezione di una Società di Gestione del Risparmio per la promozione, l'istituzione, l'organizzazione, l'amministrazione e la gestione - ai sensi dell'art. 4 bis della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 - di un fondo comune di investimento, immobiliare, chiuso, riservato, per l'Housing Sociale Trentino, nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi di cui al Piano nazionale di edilizia abitativa previsto dall'art. 11 del D.L. 25 gennaio 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e dal D.P.C.M. 16 luglio 2009.

D. Aggiudicazione entro fine 2012

Condizioni di partecipazione

- ✓ Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti iscritti nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. o altro registro ufficiale per i concorrenti stabiliti in altri Stati membri della U.E.
- ✓ I concorrenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti di capacità economica, finanziaria e tecnica:
 - avere istituito e gestire, alla data di pubblicazione del bando di gara, almeno un fondo immobiliare il cui attivo totale (cd. "Valore Complessivo Lordo") non sia inferiore a 80 milioni di Euro;
 - l'importo delle commissioni di gestione complessivamente ricevute per la gestione dei fondi immobiliari gestiti alla data di pubblicazione del bando di gara non deve essere inferiore a un milione di Euro nell'ultimo bilancio approvato;
 - alla data di pubblicazione del bando di gara, l'ammontare complessivo degli asset under management deve essere almeno pari a 100 milioni di Euro

Mission del Fondo

- La finalità del Fondo Housing Sociale Trentino è quella di affrontare il disagio abitativo di coloro che non posseggono i requisiti per accedere all'edilizia residenziale pubblica, gestita in provincia di Trento da ITEA SpA, ma, al medesimo tempo, non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi su libero mercato risiedono in provincia da almeno tre anni ed hanno una condizione economica familiare, misurata con l'ICEF, tra 0.18 e 0.39;
 - ✓ indicativamente per un nucleo familiare di tre persone **tra € 18 mila e € 40 mila.**
 - ✓ In particolare a coloro che sono in possesso di:
 - cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione europea;
 - residenza anagrafica in provincia di Trento da almeno tre anni ed in via continuativa al momento della presentazione della domanda;
 - condizione economico/patrimoniale tra 0,18 e 0,39 dell'indicatore ICEF;
 - non titolarità di un diritto di proprietà, uso, usufrutto o abitazione su altro alloggio idoneo e riconducibile per intero al nucleo familiare richiedente;

I numeri indicativi del Fondo

- **500**: gli alloggi da realizzare
- **€ 110 mln**: l'investimento stimato
- **€ 40 mln**: l'ammontare minimo del Fondo
- **180**: numero minimo di alloggi da realizzare
- **25**: anni di durata del Fondo a partire dal primo *Closing*
- **3**: anni di durata del periodo di investimento (prorogabili per altri due)
- **60%**: quota massima del Fondo di prestiti assumibili
- **€ 100.000**: valore nominale di ciascuna quota
- **€ 13,75 mln**: valore dell'appalto

ESPERIENZE RECENTI:

IL FONDO DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Fondo della Regione Autonoma della Sardegna (1/2)

- La Regione Sardegna ha inserito il Sistema integrato di Fondi tra le misure a sostegno della casa e ha allocato € 12 mln a titolo di investimento con la previsione di un rendimento.
- A breve indirà una gara per la selezione della SGR incaricata dell'istituzione e gestione del fondo.
- È stato costituito un tavolo tecnico con CDPI per acquisire le informazioni necessarie per rendere il costituendo Fondo compatibile con i criteri di investimento del FIA e con la Fondazione Banco di Sardegna per accertarne la disponibilità a partecipare all'investimento.
- Il tavolo tecnico ha discusso le linee guida di gestione del fondo alle quali la SGR aggiudicataria dovrà attenersi nell'elaborazione del regolamento del fondo sardo.

Fondo della Regione Autonoma della Sardegna (2/2)

- Contemporaneamente la regione ha sollecitato manifestazioni d'interesse alla presentazione di iniziative immobiliari e stabilito le caratteristiche dei progetti da finanziare con il fondo.
- La sollecitazione ha prodotto risultati interessanti: oltre 25 progetti distribuiti su tutto il territorio regionale.
- Il Fondo ha un ammontare obiettivo di € 70-80 mln;
 - ✓ si prevede una partecipazione al capitale di rischio del fondo da parte del FIA per una quota pari al circa il 40%, della Fondazione Banco di Sardegna e l'apporto di aree e fabbricati;
 - ✓ a completamento del capitale necessario per gli investimenti del fondo si prevede di attivare una linea di indebitamento bancario.
- Il fondo dovrebbe essere operativo entro il 2012.

**PROCESSI DI RECUPERO URBANO:
IL CASO DI VIA MILANO A TORINO**

Descrizione dell'iniziativa e localizzazione

- Immobile situato in centro a Torino, sulla piazza di Porta Palazzo, di proprietà dell'Ordine Mauriziano, presenta una superficie commerciale pari c.a. 5.500 mq, è composto da 5 piani fuori terra, sottotetto e due piani interrati da adibire a locali cantine.
- L'immobile, è già stato parzialmente riqualificato ma necessita di un rilevante intervento di ristrutturazione che interessa disposizioni interne, strutture, solai ecc.; il prezzo di acquisto da parte del Fondo Abitare Sostenibile Piemonte è stato di circa 6 milioni di Euro, gli investimenti stimati sono nell'ordine di 7 milioni di Euro, per un totale di circa 13 milioni di Euro.
- Si prevede di realizzare servizi e spazi commerciali al piano terra e c.a. 50 appartamenti da offrire in locazione a canone calmierato per 15 anni (70%) e in vendita libera (30%).

Analisi del contesto di riferimento

- Il fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione i cui lavori sono iniziati nel 1999 ed interrotti nel corso delle opere - allo stato di fatto gli interventi risultano limitati a facciate e parte delle opere murarie e impiantistiche interne;
- L'immobile fa parte di un organismo storico denominato 'Isolato Santa Croce' che è stato dichiarato di interesse da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 artt. 10,12.



Ipotesi di *Concept* del Progetto Sociale

- Il progetto individua come tipologia di abitanti prioritaria i giovani, in quanto categoria particolarmente vulnerabile rispetto ad un'aspettativa di autonomia abitativa e lavorativa;
- Il progetto sociale prevede la realizzazione di molteplici formule abitative:
 - ✓ **Alloggio studio** – Questa tipologia di alloggio propone una doppia destinazione che contempla la coesistenza di spazi residenziali e ambiti da destinare a studio, atelier o ufficio e ben coniuga il progetto di chi vuole vivere e lavorare in maniera autonoma;
 - ✓ **Co-housing** – Significa decidere di vivere in una comunità residenziale con servizi condivisi, (micro-nidi, laboratori per il fai da te, car sharing, ecc.) con benefici sociali ed economici;
 - ✓ **Foyer** – Abitazione temporanea rivolta a giovani (18-30 anni) lavoratori, in cerca di occupazione o studenti-lavoratori; ha l'obiettivo di favorire il passaggio dalla famiglia a una soluzione abitativa indipendente, e funge da punto di accesso alla formazione e al lavoro;
 - ✓ **Co-lavoro** – spazi di condivisione lavorativa organizzati con postazioni indipendenti o come studi professionali da offrire a rotazione programmata e prezzi contenuti; al fine di creare un luogo che sviluppi occasioni di scambio e che dia vita a collaborazioni utili e innovative.