

*Formazione IFEL
per i Comuni*

FIA - Fondo Investimenti per l'Abitare

Formazione IFEL

Paola Delmonte – Direttore Responsabile Social Housing
CDP Investimenti SGR

6 dicembre 2017

Emergenza e Disagio abitativo delle famiglie italiane

L'accesso alla casa è un problema che negli ultimi anni ha investito un crescente numero di persone:

4,9 milioni di famiglie (il 19,5% del totale)

14,3 milioni di individui (il 23,5% della popolazione)

Le categorie più sensibili sono: giovani coppie, single, separati/divorziati, giovani, studenti e lavoratori fuori sede, lavoratori temporanei, anziani, immigrati

In questo contesto, è possibile individuare due aree principali di disagio abitativo

Emergenza abitativa assoluta

riguarda

1,7 milioni di famiglie (il 6,8% del totale)

4,8 milioni di individui (l'8% della popolazione) non dispongono delle risorse necessarie a vivere in uno spazio dignitoso

c.d. "povertà assoluta"

Edilizia Residenziale Pubblica

Disagio abitativo

riguarda

3,2 milioni di famiglie (il 12,7% del totale)

9,5 milioni di individui (il 15,5% della popolazione) non trovano sul mercato una risposta al problema casa

c.d. "povertà relativa"

Housing Sociale

Fonte: Ufficio Studi CDP su dati Istat 2014

I numeri del disagio abitativo a cui si rivolge l'Housing Sociale

Povertà relativa

dati 2012



3,2 milioni di famiglie (pari al 12,7% del totale)
9,5 milioni di individui (il 15,8% della popolazione)

Vulnerabilità familiare



La dimensione media delle famiglie è passata da 3,4 componenti nel 1971 a 2,4 nel 2011
31,2% di famiglie unipersonali
1,5 milioni di famiglie monogenitore

Giovani

dati 2012



Il 61,2% dei giovani tra i 18 e i 34 anni vive con i genitori
6,96 milioni di giovani

Mobilità per motivi di lavoro

dati 2012



1,6 milioni di trasferimenti di residenza nell'ambito dei confini nazionali

Immigrazione



Nel periodo 2002-2013, gli stranieri residenti in Italia sono cresciuti del 227%
passando da 1,3 a 4,4 milioni di individui (il 7,4% della popolazione)

Fonte: Ufficio Studi CDP su fonti varie

Il SIF è una delle 6 linee del Piano Casa (DL 112/2008)

Il D.P.C.M. attuativo del 16.07.2009 prevede che il 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 (SIF) destinati all'incremento degli Alloggi Sociali, come definiti nel D.M. 22 aprile 2008;	140 €/mln
b) Incremento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;	378 €/mln + 116 €/mln
c) Promozione finanziaria di interventi ai sensi della parte II, titolo III del D.L. 12 aprile 2006 n. 163;	
d) Agevolazioni a cooperative edilizie;	
e) Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale;	200 €/mln
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.	

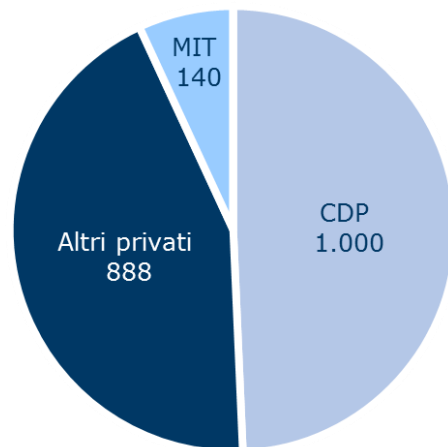
II FIA - Fondo Investimenti per l'Abitare in sintesi

- Una risposta al disagio abitativo, nata nel 2008 su iniziativa del MIT in ambito PNEA (Piano Nazionale Edilizia Abitativa), è rappresentata dal **FIA**, il **fondo nazionale del SIF** (Sistema Integrato di Fondi):
 - ✓ opera su tutto il **territorio nazionale**, ha un capitale per investimenti di oltre **2 miliardi di euro** e una **durata di 35 anni**;
 - ✓ investe esclusivamente in beni di natura immobiliare attraverso **l'investimento tipico prevalente** (partecipazioni fino al 80%) e **l'investimento tipico diretto** (in deroga al limite del 80%, entro il 10% dell'ammontare sottoscritto);
 - ✓ si integra con il governo del territorio e con le politiche della casa locali.
- 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**, in partenariato con il **capitale pubblico**, per la destinazione a una **categoria di utenti non coperta dall'ERP** e per la possibilità di differenti **mix di destinazioni d'uso**;
- Lo scopo del FIA è di contribuire a incrementare **l'offerta di alloggi sociali** sul territorio nazionale per quei soggetti che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, o anche per assenza di offerta adeguata, con l'obiettivo di creare un'offerta abitativa sostenibile, assegnando un titolo di **preferenza alla locazione a medio-lungo termine**;
- Più in generale, l'obiettivo degli interventi oggetto d'investimento del FIA è la creazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio ed a servizi adeguati, ma anche a relazioni umane ricche e significative (**principio della cooperazione**). In tale contesto, il tema del fabbisogno abitativo presuppone un approccio integrato che consideri gli aspetti immobiliari del bene “**casa**” e gli aspetti sociali dei “**servizi**” legati all'abitare. Tale approccio prevede la realizzazione di progetti immobiliari affiancati da programmi di accompagnamento e di facilitazione alla convivenza, al fine di raggiungere due obiettivi strettamente legati: rispondere al bisogno abitativo e rafforzare le comunità locali.

Sottoscrittori del FIA

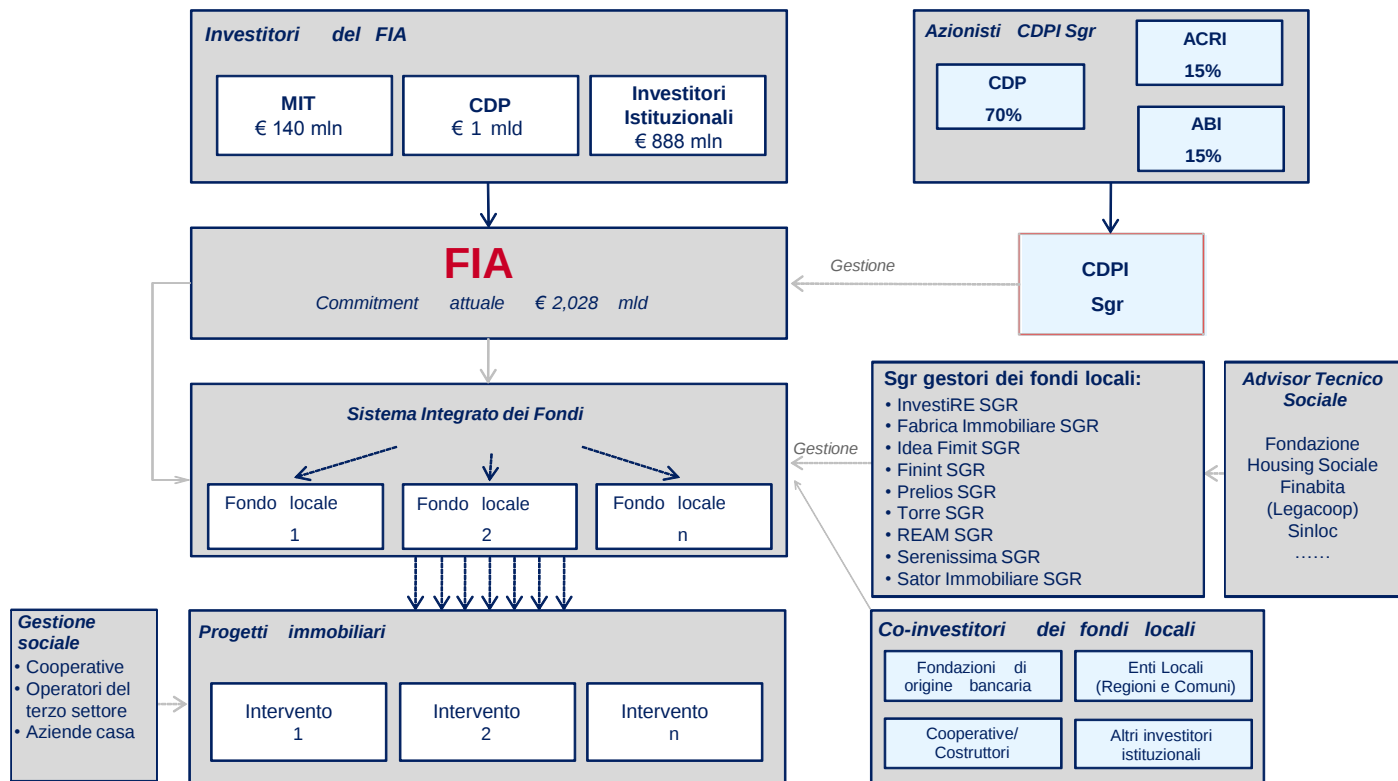
- Cassa depositi e prestiti: 1.000 €/mln
- Gruppi bancari: 500 €/mln
- Gruppi assicurativi: 220 €/mln
- Casse di previdenza: 168 €/mln
- Ministero Infrastrutture e Trasporti: 140 €/mln

} 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**

Schema di investimento del FIA



La cronistoria del FIA: evoluzione dell'attività d'investimento

- Nel primo periodo di attività del FIA, CDPI SGR si è concentrata sull'attività di promozione e divulgazione del nuovo strumento nei confronti di amministrazioni pubbliche, di operatori privati e di investitori locali, per garantire a tutti i soggetti pari opportunità, conducendo in parallelo un'attività di *scouting* di opportunità d'investimento;
- A fine del **2010** due fondi hanno ottenuto una delibera plafone (di pre-allocazione di risorse, finalizzate a stimolare l'attivazione di piattaforme sul territorio) mentre il Fondo Parma Social House ha beneficiato di una delibera definitiva di 25 €/mln;
- Nel corso del **2011**, con l'ingresso del MIT, è iniziata la piena operatività con il coinvolgimento sempre più diffuso delle SGR immobiliari nell'attività di strutturazione di fondi dedicati al social housing;
- Il **2012** si caratterizza per l'ampliamento dell'Area Investimenti, in esito all'ingresso del team finanza di FHS, per il perfezionamento di 13 delibere definitive per 214 €/mln, di 4 delibere preliminari e per l'accreditamento di tre nuove SGR;
- Nel corso del 2012 stesso risulta sempre più evidente la difficoltà di individuare investitori locali che affianchino le risorse del Fondo nazionale a causa del deterioramento delle condizioni di mercato. Su questo punto anche il Governo annuncia la preparazione di un provvedimento per l'incremento del limite di partecipazione del FIA nei Fondi locali dal 40 all'80%;
- Per non pregiudicare il potenziale di sviluppo del SIF, a febbraio **2013** viene infatti approvato un nuovo DPCM consente di modificare il Regolamento del FIA elevando all'80% il limite di partecipazione del FIA negli investimenti locali (in precedenza il 40%), segnando un cambiamento di paradigma che rafforza molto il ruolo di CDPI SGR all'interno del programma di investimento;
- Conseguentemente nel corso del 2013 e del **2014** si registra un significativo incremento della partecipazione dei fondi esistenti e degli investimenti deliberati in via definitiva e si rende più agevole l'avvio di nuove piattaforme consentendo al FIA di ampliare l'operatività a tutto il territorio nazionale;
- Alla fine del **2016** l'attività deliberativa degli investimenti ha raggiunto l'obiettivo di integrale utilizzo della dotazione finanziaria del FIA, anche attraverso l'introduzione del principio dell'allocazione dinamica delle risorse del FIA (adottato al fine di consentire l'investimento integrale del patrimonio disponibile in presenza di una domanda di investimenti superiore alla dotazione stessa, senza vincolare definitivamente le risorse a iniziative che potrebbero subire ritardi o divenire inattuabili).

Stato degli investimenti e delle iniziative

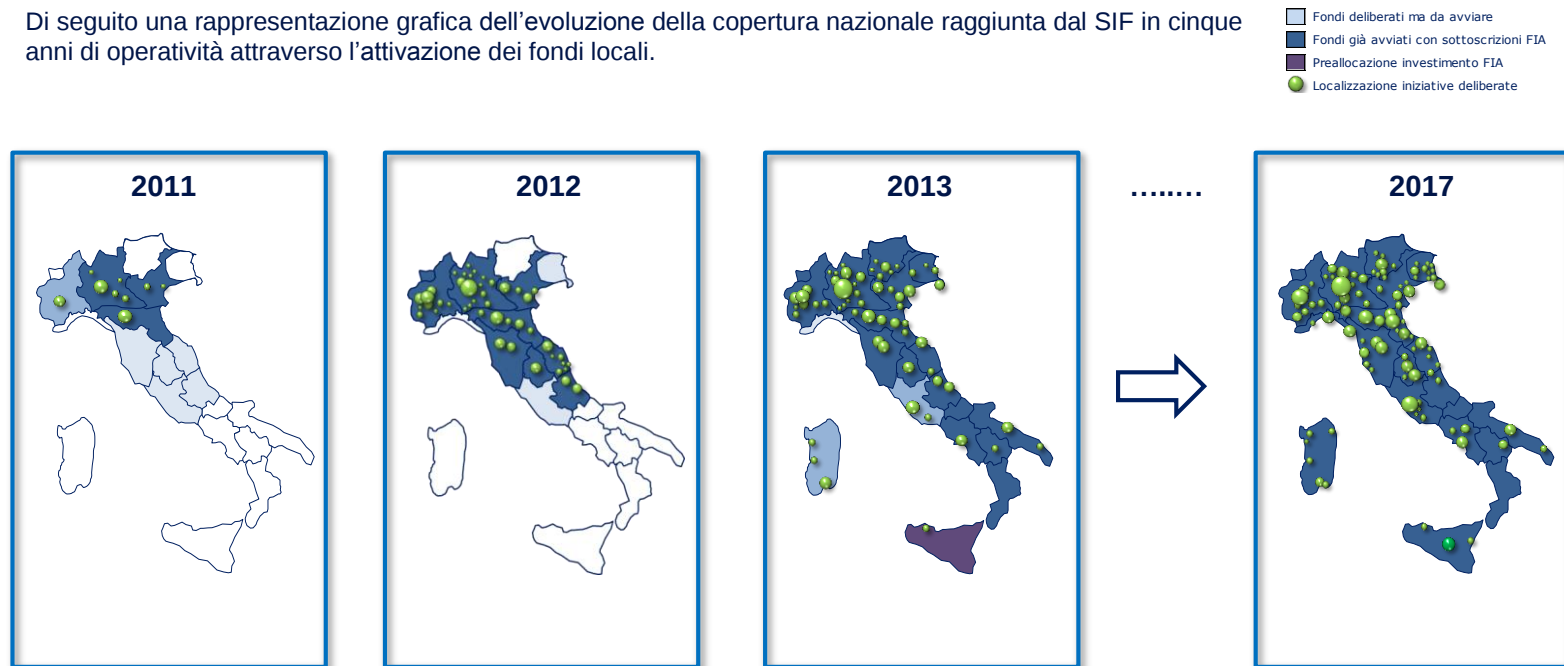
- **30 fondi locali deliberati dal FIA** (di cui 10 di tipo “fondi progetto” e 20 "piattaforme") promossi e gestiti da 9 SGR;
- **29 fondi locali sottoscritti dal FIA** per un ammontare complessivo di **1.532 milioni di euro**;
- **727 milioni di euro erogati dal FIA**;
- **274 interventi** sottesi nelle pipeline programmatiche dei fondi che a vita intera (data ultimazione 2020) riguardano circa 20.000 alloggi sociali e 8.500 posti letto in residenze temporanee e studentesche, oltre servizi locali e negozi di vicinato. La più recente ricognizione analitica evidenzia:
 - **171 progetti acquisiti** dai fondi locali - relativi a 28 dei 30 fondi deliberati - che prevedono la realizzazione di circa **12.600 alloggi sociali** e **4.125 posti letto** in residenze temporanee e studentesche, oltre a c.a. 500 alloggi destinati al libero mercato, servizi locali e negozi di vicinato. Di cui:
 - **103 interventi realizzati** che hanno reso disponibili circa **4.625 alloggi sociali** e **1.975 posti letto** in residenze temporanee e studentesche;
 - **33 interventi in corso di realizzazione** per circa **2.620 alloggi sociali** e **1.485 posti letto** in residenze temporanee e studentesche;
 - **35 interventi da avviare** per circa **5.355 alloggi sociali** e **665 posti letto** in residenze temporanee e studentesche;
 - **103 progetti deliberati** non sono ancora stati acquisiti dai fondi locali.

Attività di investimento del FIA: tipologia di interventi

- Il **mix funzionale** degli investimenti deliberati vede una **prevalenza di alloggi sociali e residenze temporanee** – il **92%** del portafoglio - rispetto ad altre destinazioni d'uso, quali residenze a libero mercato (3%), commercio di vicinato (3%), servizi (2%);
- Il **73% degli alloggi sociali** sono destinati alla **locazione di medio/lungo termine**, il **12% all'affitto/riscatto** e il **15% alla vendita a prezzi convenzionati** con i Comuni;
- Le **tipologie d'intervento** sono riconducibili, in particolare, a quattro categorie principali:
 - (i) progetti di riqualificazione urbana;
 - (ii) recupero e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
 - (ii) acquisizione di immobili invenduti per l'affitto a lungo termine;
 - (iv) interventi in aree di completamento delle città.
- I **progetti** si caratterizzano non solo per l'incremento della dotazione di alloggi sociali, ma **contribuiscono alla riqualificazione urbana** dei quartieri in cui si inseriscono e **all'offerta di servizi** e di nuovi spazi pubblici a disposizione della comunità;
- La **distribuzione geografica** degli investimenti deliberati riguarda in particolare le regioni del nord (67%) e del centro Italia (19%) dove i fondi locali hanno reperito le risorse complementari a quelle del FIA per l'attuazione degli interventi, il 7% è ubicato nelle regioni del sud mentre il restante 7% è ancora da localizzare.

Evoluzione della copertura territoriale della rete del SIF

Di seguito una rappresentazione grafica dell'evoluzione della copertura nazionale raggiunta dal SIF in cinque anni di operatività attraverso l'attivazione dei fondi locali.

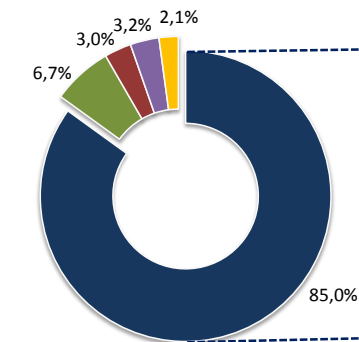


Attività di investimento del FIA

Localizzazione e mix

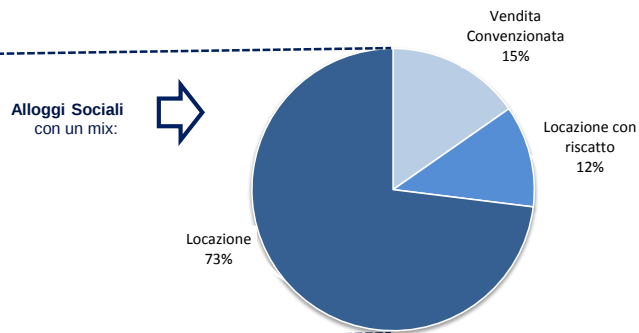
I dati riguardano le iniziative incluse nelle pipeline programmatiche dei fondi locali deliberati.

MIX DESTINAZIONI D'USO



MIX DESTINAZIONI D'USO	
Destinazione d'uso	%
Alloggi Sociali	85,0%
Residenze Temporanee	6,7%
Residenze Libero Mercato	3,0%
Commerciale	3,2%
Servizi	2,1%
Totale	

MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI



MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI	
Mix offerta	%
Vendita Convenzionata	15%
Locazione con riscatto	12%
Locazione	73%
Totale	

LOCALIZZAZIONE INVESTIMENTI



(1): le "Residenze Temporanee" includono studenti, RSA, case-albergo/residenze sociali

Assorbimento alloggi realizzati dal SIF

- Allo stato attuale, nei **103 interventi realizzati**, sono stati messi a disposizione delle famiglie **4.625 alloggi sociali**, di cui il **73% in locazione**. Gli alloggi vengono assegnati a mezzo di bandi, a canoni calmierati concordati con le amministrazioni locali, che sono mediamente scontati del 20/30% rispetto a quelli di mercato. Tale offerta ha avuto un ottimo assorbimento già dal primo periodo di selezione dell'utenza, registrando assegnazioni per:
 - **c.a. l'82%** degli alloggi sociali offerti **in locazione**
- Per le quote residuali in **vendita (16%)** e in **affitto/riscatto (11%)**, sebbene sia stata prevista una gradualità di assorbimento articolata su più anni, il primo periodo di commercializzazione ha avuto un riscontro positivo, registrando vendite e/o assegnazioni per:
 - **c.a. il 63%** degli alloggi sociali offerti in **affitto/riscatto**
 - **c.a. l'80%** degli alloggi sociali offerti in **vendita convenzionata**

Risposta ai bandi di assegnazione e domanda inevasa

Si riportano di seguito alcuni esempi concreti di risposta alla pubblicazione dei Bandi di assegnazione dei progetti del SIF, che evidenzia la presenza di una domanda residua esistente ancora da soddisfare.

➤ Parma , progetto “Rossi e Catelli”:	98 alloggi disponibili	➡	1.325 domande ricevute
➤ Parma , altri progetti:	102 alloggi disponibili	➡	533 domande ricevute
➤ Milano , progetto “Abit@giovani”:	204 alloggi disponibili	➡	540 domande ricevute
➤ Milano , progetto “Borgo Figino”:	323 alloggi disponibili	➡	419 domande ricevute
➤ Milano , progetto “Cenni”:	123 alloggi disponibili	➡	456 domande ricevute
➤ Milano , progetto “Cascina Merlata”:	93 alloggi disponibili	➡	318 domande ricevute
➤ Veneto , progetti vari:	144 alloggi disponibili	➡	210 domande ricevute
➤ Trento : progetti vari:	223 alloggi disponibili	➡	682 domande ricevute
➤ Friuli Venezia Giulia : progetti vari:	26 alloggi disponibili	➡	79 domande ricevute

Attività di investimento del FIA

- I numeri che precedono evidenziano come l'attività del FIA risulti in **netta controtendenza** rispetto ai dati di settore e conferma l'**efficacia della strategia** di CDPI SGR nel reagire alle mutate condizioni di mercato;
- In particolare, a fronte delle difficoltà degli utenti finali di acquistare la propria casa (seppure a prezzi convenzionati), il FIA ha previsto un forte **focus sull'affitto** (anche con formule di accompagnamento all'acquisto su un orizzonte temporale da 5 a 10 anni). Per i progetti a maggiore impatto sociale il FIA può prevedere la parziale riduzione del proprio rendimento obiettivo;
- La **possibilità di innalzare la quota massima di partecipazione** (dal 40% al 60% e per i progetti maggiormente meritevoli fino all'80%) ha consentito l'avvio di nuovi fondi anche in presenza di grosse difficoltà nel reperimento del capitale e del debito;
- La presenza di CDPI SGR come investitore nazionale del settore, trasversale alle diverse piattaforme gestite, consente anche la **diffusione delle migliori pratiche** (immobiliari, sociali e finanziarie) tra le diverse SGR che gestiscono i fondi locali, la definizione dei **benchmark di settore** e la **promozione di innovazione ed efficientamento**.
- CDPI SGR è impegnata, oltre che nell'attività di investimento, nella definizione di strumenti volti a favorire lo sviluppo del Sistema Integrato dei Fondi e dell'abitare sostenibile, quali, ad esempio, l'individuazione e standardizzazione di sistemi costruttivi innovativi per l'Housing Sociale, il c.d. **"Progetto 10.000"**, le linee guida per la gestione sociale, il c.d. **"Progetto SH Lab"**, un sistema di rating della prestazione sociale degli interventi, il c.d. **"Rating Sociale"**, per raggiungere un maggiore e più diffuso livello qualitativo degli investimenti ed un presidio più efficace degli stessi nel medio e lungo termine.

Interventi del SIF: alcuni esempi

Tra i 103 interventi già realizzati dal SIF vi sono dei progetti fortemente caratterizzati:

- il progetto di **Milano via Cenni**, uno degli interventi simbolo del Social Housing in Italia, anche per essere il più grande progetto residenziale in Europa realizzato interamente in legno,
- l'intervento, sempre a Milano, di **Borgo Figino**, che ha sviluppato in modo integrato la dimensione sociale di un borgo,
- **Cascina Merlata**, sette torri che nella prima fase del progetto hanno ospitato il Villaggio Expo,
- Il progetto **Abit@giovani**, un esempio di riqualificazione e recupero di abitazioni inutilizzate del patrimonio dell'ALER da destinare ai giovani,
- Non solo progetti in **Lombardia**, ma il resto d'Italia vede numerosi interventi già realizzati, in **Piemonte** (si menzionano Torino via Milano, Asti, Valenza, Chivasso), in **Veneto** (Verona via dell'Industria, Padova, Marcon, Mogliano Veneto), in provincia di **Trento** dove sono stati riavviati i cantieri, precedentemente interrotti per sopravvenute difficoltà dei promotori, per destinarli alla locazione calmierata di lungo periodo, in **Friuli Venezia Giulia** (come a Trieste, Pordenone, Maniago), in **Liguria**, **Emilia Romagna** (progetti, in particolare, a Bologna e Parma), in **Toscana** prevalentemente a Firenze e Prato, nelle **Marche** dove, tra l'altro, è stato recuperato un edificio storico in disuso nel centro cittadino di Ascoli Piceno, in **Umbria** dove sono stati avviati importanti interventi di riqualificazione urbana quali il progetto della ex Manifattura Tabacchi di Perugia, e non manca il **sud d'Italia** con iniziative in corso di realizzazione a Bari, Lecce, Matera, e altre in corso di approfondimento in Campania, Basilicata, Sicilia, Sardegna.
- L'attività del FIA nell'Housing Sociale è impegnata, inoltre, a dare una risposta anche alla domanda, sempre più diffusa, di **residenzialità temporanea**, anch'essa attinente al concetto di servizio abitativo che caratterizza l'alloggio sociale, quali studentati, residenze temporanee per coloro che sono costretti ad affrontare un'esigenza abitativa improvvisa o limitata nel tempo (sfratto, separazione, trasferimento, lavoro fuori sede, ecc.), residenze per anziani, residenze sanitarie assistite o strutture a supporto delle famiglie che vogliono rimanere vicini ai propri cari ricoverati
- L'Housing Sociale si afferma, quindi, come servizio abitativo che promuove il senso di comunità, di appropriazione dei luoghi e di partecipazione da parte degli inquilini, riconoscendovi un elemento fondamentale per qualità degli investimenti.

Alloggi sociali: alcune realizzazioni del SIF

Di seguito alcuni esempi tra i **171 interventi** già acquisiti dal SIF che stanno realizzando oltre **12.600 alloggi sociali** e **4.125 posti letto** in residenze temporanee e studentesche.



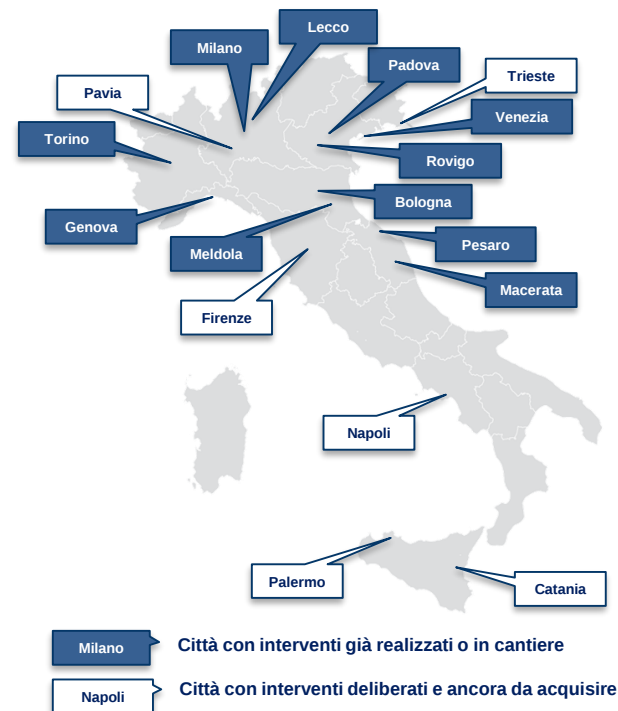
Studentati e Residenze Temporanee

L'attività del FIA riguarda, inoltre, la risposta al fabbisogno crescente di residenzialità temporanea, attraverso l'offerta di studentati, residenze temporanee per coloro che sono costretti ad affrontare un'esigenza abitativa improvvisa o limitata nel tempo, residenze per anziani, residenze sanitarie assistite o strutture a supporto delle famiglie che vogliono rimanere vicini ai propri cari ricoverati.

Con riferimento a tale specifico settore, le attività di investimento del FIA hanno riguardato i seguenti interventi di Residenze Temporanee, ivi inclusi gli studentati:

- **24 interventi** tra i 274 deliberati;
- proposti da **10 fondi** dei 30 deliberati;
- **285 milioni** di investimento stimato;
- circa **5.570 posti letto**, di cui oltre 3.000 in un unico fondo specializzato in residenze universitarie, oltre a **320 alloggi** destinati alla residenzialità temporanea;
- **11 sono le strutture completate**, per complessivi circa 1.974 posti letto e 185 alloggi (in particolare a Torino, Milano, Bologna, Lecco, Meldola).
- Tra gli interventi in fase di avvio si evidenzia l'ampio progetto di riqualificazione e riconversione di un complesso di edifici storici nell'area di Santa Marta a Venezia per realizzare uno studentato destinato ad ospitare oltre 600 studenti dell'Università Cà Foscari.

LOCALIZZAZIONE INTERVENTI



Studentati e Residenze Temporanee: alcune realizzazioni del SIF



Meldola (FC)



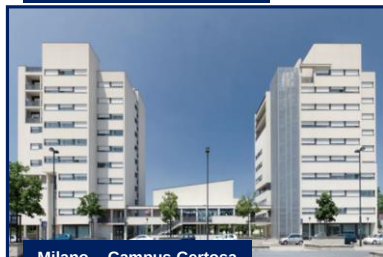
Torino – Campus San Paolo



Genova – Via Doria



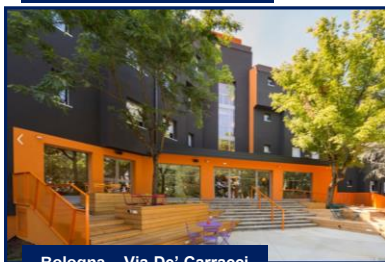
Milano – Monneret De Villard



Milano – Campus Certosa



Milano – Pompeo Leoni



Bologna – Via De' Carracci



Milano – Bovisa Via Cosenz



Torino – Via Ivrea 24