



ANCE Lombardia
Associazione Regionale dei Costruttori Edili Lombardi

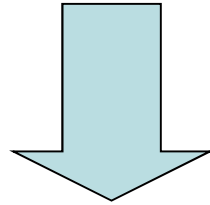
PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA

EDILIZIA PRIVATA SOCIALE

**“Dalle norme al rischio gestione:
una bussola per orientarsi nel
sistema dei Fondi Immobiliari”**

Materiale di lavoro

Sistema Integrato dei
Fondi ex L. 133/2008 e art. 11,
comma 8, DPCM 16 luglio 2009

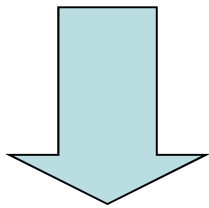


Fondo Investimenti per Abitare (FIA) di Cdpi Sgr

Fondo immobiliare chiuso riservato ad
investitori qualificati

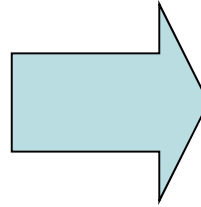
70% CDP 15% ACRI 15% ABI

capitale minimo 1 mld di €



valore target:
2/2,5 mld di €

- in fase di sottoscrizione
- prevista partecipazione alla gara promossa dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per la gestione del fondo nazionale (140 ml. di €)



ambito: edilizia privata
sociale (DM 22 aprile 2008)

sviluppo di progetti di interesse generale, diretti a categorie socialmente sensibili, mediante una metodologia di attuazione propria del mercato immobiliare privato

finalità: realizzazione di alloggi sociali tramite partecipazione a fondi locali

- locazione a canone calmierato
- vendita a prezzi convenzionati (anche patto di futura vendita)

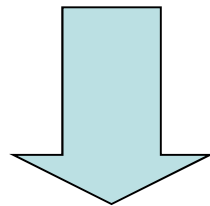
investimento:

90% fondi locali (max 40% del patrimonio di ogni fondo) con rendimento del 3% oltre all'inflazione

10% beni immobili

durata: 30 anni

finalità del fondo nazionale



agevolare l'avvio di iniziative locali

fornendo la propria assistenza sia alle amministrazioni locali che agli operatori

agevolarne il finanziamento

sottoponendo le iniziative alla propria istruttoria e fornendo implicitamente indicazioni sulla validità e sostenibilità dei progetti

migliorarne i contenuti attraverso:

- condivisione del know how sui progetti
- trasferimento delle best practice e delle modalità attuative
- promozione di strumenti che sostengano lo sviluppo del settore

Il fondo nazionale è un mezzo per facilitare e aumentare la diffusione di iniziative locali, coordinandole con le politiche abitative pubbliche (nazionali, ma anche regionali e comunali) fissando, nel contempo, standard minimi per l'attività e offrendo in cambio risorse finanziarie che possano facilitare l'attività di promozione da parte di una pluralità di operatori locali

attività team di gestione Cdpi Sgr
fase preliminare

scouting nuove iniziative
immobiliari

analisi preliminare di fattibilità:

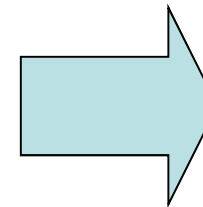
- localizzazione
- mercato di riferimento
- domanda locale
- mappatura disagio abitativo
- valutazione preliminare ipotesi di sviluppo e possibili alternative funzionali

simulazione finanziaria
preliminare

- struttura capitale di rischio
- capitale di debito o veicolo societario locale

due diligence

- tecnica
- urbanistica
- legale
- fiscale



Individuazione
punti di forza e
di debolezza

validazione opportunità di
investimento

attività team di gestione Cdpi Sgr
a regime

esecuzione dell'investimento
mediante sottoscrizione di
quote di partecipazione

valore max previsto 40%

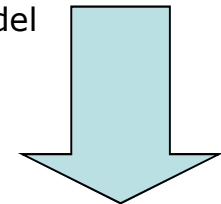
I progetti meno avanzati potranno avere una
quota di partecipazione inferiore, da
incrementare eventualmente sulla base del
progressivo allineamento alle linee strategiche
di investimento del FIA

monitoraggio investimenti

anche mediante la partecipazione ai Comitati
Consultivi dei fondi locali

monitoraggio della fase di
gestione immobiliare

gestione amministrativa e tecnica del
patrimonio immobiliare realizzato



obiettivo: garantire i flussi di
cassa e la redditività degli
investimenti

- verifica pagamento affitti
- verifica implementazione meccanismi di
vendita (**strategia dell'exit**)

caratteristiche generali dei fondi locali per una candidatura di successo alla partecipazione del FIA

tipologia e finalità degli investimenti

(es. maggiore presenza di immobili ad uso abitativo rientranti nella categoria di "alloggi sociali" rispetto al complesso delle destinazioni d'uso

sostenibilità economico finanziaria

(inclusa la sostenibilità della locazione a lungo termine)

coesione sociale e territoriale

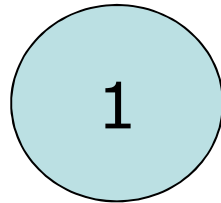
aspetti gestionali sociali ed ambientali

coordinamento con le politiche abitative regionali, locali e nazionali

preferenza per interventi immobiliari misti, sia sotto il profilo della tipologia di alloggi (affitto a canone sostenibile, vendita immediata convenzionata e non, patto di futura vendita) che sotto quello della tipologia di funzioni e di servizi complementari alla residenza (scuole, asili, residenze per studenti, RSA e altri servizi complementari), che favoriscano la sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione. Ammesse anche altre funzioni, se funzionali alla sostenibilità dell'intervento (commercio, terziario....)

caratteristiche dei fondi locali per una candidatura di successo alla compartecipazione del FIA

compatibilità con gli obiettivi di investimento del FIA



dati di contesto:

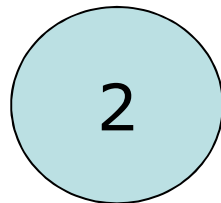
- analisi del mercato immobiliare locale delle vendite e delle locazioni
 - prezzi di vendita e canoni di locazione
 - disallineamento domanda/offerta
 - flussi demografici/sociali locali
 - tempi di ultimazione intervento e concreta disponibilità alloggi
- consistenza e composizione liste di attesa alloggi ERP

caratteristiche urbanistiche e ambientale dell'intervento

- stato della pianificazione e rischio associato
- futuri programmi di sviluppo urbanistico e territoriale
- collegamenti di trasporto dell'area oggetto dell'intervento (particolare attenzione ai servizi di pubblico trasporto esistenti e programmati)
- interventi sociali che caratterizzano il progetto (scuole, asili, residenze per studenti, RSA...)
- minimizzazione del consumo di territorio (attraverso la riqualificazione, ristrutturazione o riutilizzo di immobili esistenti)

caratteristiche dei fondi locali per una candidatura di successo alla compartecipazione del FIA

compatibilità con gli obiettivi di investimento del FIA



caratteristiche tipologiche e prestazionali degli alloggi

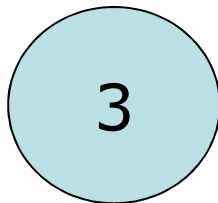
- flessibilità, fruibilità e accessibilità (assenza di barriere) degli alloggi
- efficienza dei consumi e risparmio energetico
- soluzioni tecniche per il contenimento dei costi di manutenzione

coordinamento con programmi regionali e comunali di edilizia abitativa sociale

- programmi di riqualificazione e trasformazione urbana
- realizzazione di infrastrutture locali strategiche
- piani di valorizzazione del patrimonio residenziale pubblico
- eventuale coinvolgimento di più comunità locali anche attraverso processi decisionali partecipati

caratteristiche dei fondi locali per
una candidatura di successo alla
compartecipazione del FIA

*compatibilità con gli obiettivi di
investimento del FIA*



capacità ed esperienza del promotore nel campo sociale

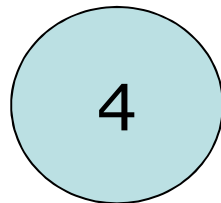
- esperienza professionale nelle attività di gestione immobiliare e sociale degli interventi
- efficienza ed efficacia della gestione degli alloggi:
 - modalità di selezione dei soggetti assegnatari
 - riscossione dei canoni
 - manutenzioni
 - supporto all'attività di vendita degli alloggi alla fine del periodo di locazione

regole di governance

- adeguata tutela di FIA in seno agli organi decisionali del fondo in caso di proposta di modifica della politica di investimento
- possibilità di monitoraggio continuo da parte di FIA dell'attività del fondo

caratteristiche dei fondi locali per una candidatura di successo alla compartecipazione del FIA

compatibilità con gli obiettivi di investimento del FIA



requisiti economico/finanziari

- significatività delle dimensioni degli interventi
- durata degli investimenti e prospettive di disinvestimento alla scadenza rispetto alla durata del FIA
- rendimento del fondo
- sostenibilità economico finanziaria
- modalità di diversificazione e mitigazione dei rischi
- adozione di processi di investimento che minimizzino i rischi di ritardata realizzazione degli interventi immobiliari, tenuto conto del relativo percorso economico, tecnico e amministrativo
- modalità e tempistiche di exit dagli investimenti (es. vendita alloggi ai conduttori)
- eventuali diritti di opzione sull'acquisto/locazione di alloggi a favore di soggetti iscritti alle Casse di assistenza e previdenza professionale
- eventuale apporto di contributi pubblici o privati (fondi statali – fondi UE (cfr art. 44 reg. Ce n. 1083/2006) – Fondo Europeo per gli Investimenti)

soggetti coinvolti nell'edilizia privata sociale:

- *Regioni*
- *Comuni*
- *Fondazioni di origine bancaria*
- *Investitori istituzionali locali (Banche – Assicurazioni – Fondi Pensione)*
- *Investitori privati (Gruppi e Società Immobiliari - Cooperative)*
- *Aziende Casa (ALER in Lombardia)*

Compiti delle Regioni

- **indicano i fabbisogni abitativi e gli obiettivi delle politiche pubbliche locali**
- **stanziano contributi:**
 - contributi a fondo perduto
 - costituzione di fondi rotativi
 - costituzione di fondi di garanzia per mancato pagamento dei canoni di locazione
 - sottoscrizione di quote di fondi (equity) **indicano i fabbisogni abitativi e gli obiettivi delle politiche pubbliche locali**
- **coordinano il processo di formazione delle iniziative e la fase di attuazione (AdP – AQST)**
- **promuovono un contesto normativo adeguato a favorire le iniziative**
- **individuano i criteri di accesso per i destinatari degli alloggi** (validi nel caso di partecipazione finanziaria regionale al progetto)
- **definiscono i livelli dei canoni di locazione e dei prezzi di vendita**

Compiti dei Comuni

- **rendono disponibili a costi calmierati:**
 - aree edificabili
 - cespiti immobiliari comunali
- **concedono agli attuatori benefici economici:**
 - riduzione dei contributi sui costi di costruzione
 - riduzione degli oneri di urbanizzazione
 - esenzione ICI
- **partecipano come investitori ai fondi locali**
 - contributi a fondo perduto
 - equity
- **partecipano al processo di pianificazione e di attuazione degli interventi**
 - definizione obiettivi degli interventi
 - adeguamento degli strumenti urbanistici
 - convenzioni
 - rilascio dei titoli abilitativi
- **erogano contributi alle categorie in stato di maggior bisogno** (es. buoni casa)
- **definiscono i criteri di individuazione dei destinatari degli alloggi**
- **possono proporsi come acquirenti degli alloggi nella fase di exit**

Compiti delle Fondazioni e degli Investitori privati e istituzionali locali

- **partecipano alla promozione, strutturazione e montaggio delle iniziative**
 - partecipano all'interlocuzione locale
 - contribuiscono alla formazione dei progetti
 - diffondono il know how di settore e le best practice maturate nei progetti con tutti gli operatori del settore
- **co-investono nei fondi concorrendo al reperimento dell'equity per almeno il 60%**

Compiti degli operatori privati, Cooperative e Aziende Casa

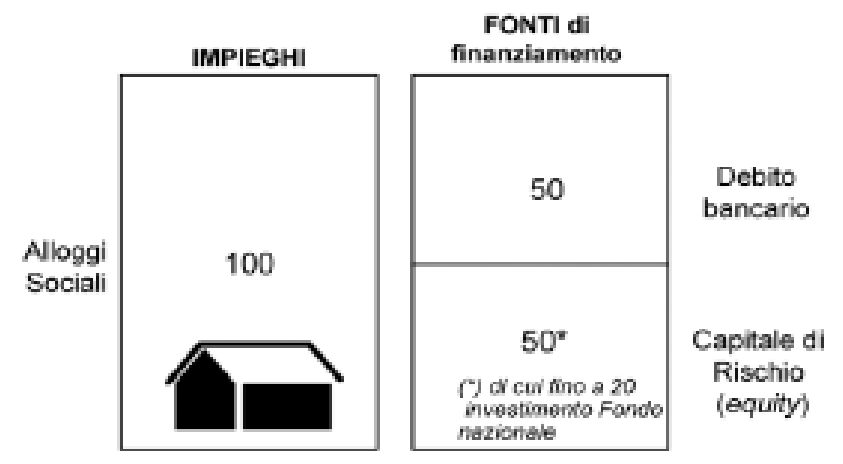
- **partecipano alle procedure di selezione per i soggetti attuatori** (potendo svolgere l'attività di sviluppo immobiliare e facendosi carico della parte industriale delle iniziative)
- **partecipano all'investimento nei fondi**
- **propongono ai fondi propri interventi immobiliari** (anche apportando parte del proprio patrimonio in conferimento)
- **possono gestire direttamente:**
 - i "servizi immobiliari" dei patrimoni in locazione
 - i "servizi all'abitare", incluse le assegnazioni delle unità abitative, nel rispetto dei criteri di riferimento

Compiti degli Istituti di Credito e Banche locali

- **partecipano al finanziamento dei fondi** (tramite ricorso degli stessi all'indebitamento finanziario)
- **possono partecipare al finanziamento dei soggetti impegnati nella prestazione di servizi al fondo** (imprese edili e società di gestione)
- **possono implementare i fondi rotativi, i fondi di garanzia o altri strumenti promossi dagli Enti territoriali** (es. Regioni)
- **possono essere coinvolti in altri aspetti finanziari a supporto degli assegnatari al momento dell'alienazione degli alloggi** (mutui agevolati – piani di "risparmio casa")

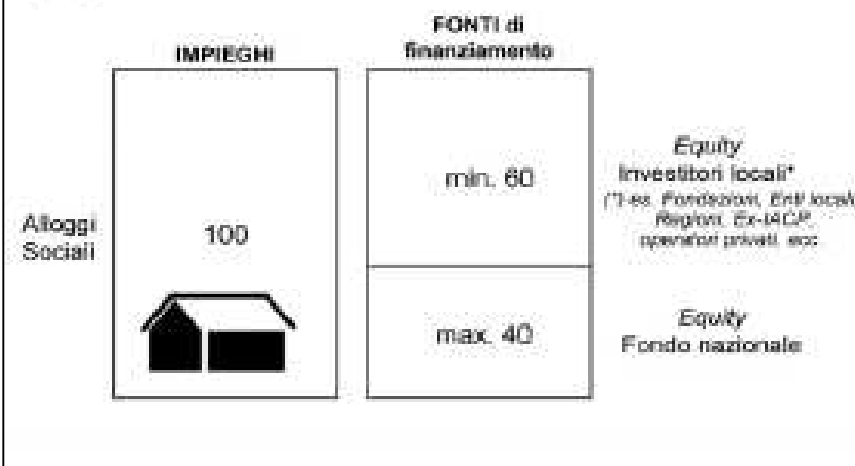
Schema 1:

Impieghi e fonti di finanziamento del fondo locale con leva finanziaria



Schema 2:

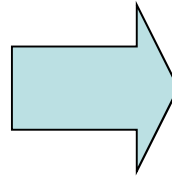
Impieghi e fonti di finanziamento del fondo locale senza leva finanziaria



1

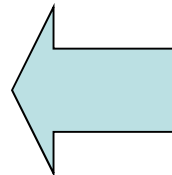
Sussidi pubblici atti a garantire la sostenibilità economica e finanziaria dei progetti tale da remunerare in modo appropriato l'investimento

acquisizione di aree o beni immobiliari da riqualificare/ristrutturare



- cessione di aree e/o edifici a titolo gratuito o a costi calmierati
- diritti di superficie a lungo termine (90 o 99 anni)
- facoltà di riscatto della piena proprietà dell'area a costi calmierati per gli acquirenti degli alloggi
- perequazioni, compensazioni urbanistiche e/o premialità sui diritti edificatori
- finanziamenti a tassi agevolati

-
- agevolazioni (esenzione dal pagamento di quota parte degli oneri di urbanizzazione e/o del costo di costruzione)
 - contributi pubblici a fondo perduto



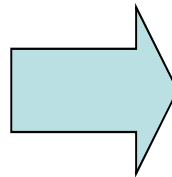
sviluppo immobiliare
(produzione degli alloggi)

2

Sussidi pubblici atti a garantire la sostenibilità economica e finanziaria dei progetti tale da remunerare in modo appropriato l'investimento

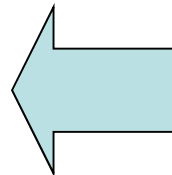
gestione immobiliare e sociale

(assegnazione e messa a reddito degli alloggi in locazione e/o vendita)



- mix di destinazioni e funzioni
- prezzi di vendita e canoni di locazione a livelli calmierati / sociali, ma anche con una quota a livelli di mercato
- attivazione da parte degli enti locali di fondi di garanzia sui canoni di locazione
- sottoscrizione da parte degli enti locali di polizze assicurative a copertura del rischio di sfritto e morosità
- agevolazioni fiscali (esenzione dal pagamento ICI)

-
- finanziamenti a tassi agevolati per gli inquilini da parte di istituti di credito
 - formule di risparmio casa da parte di istituti di credito
 - fondi di garanzia attivati dagli enti locali sui rimborsi dei mutui contratti dagli inquilini per l'acquisto degli alloggi
 - impegni degli enti locali all'acquisto degli alloggi invenduti in fase di exit a condizioni particolarmente agevolate



alienazione degli alloggi e liquidazione delle attività

Contenuti delle convenzioni
con gli Enti locali
esemplificazione

Obblighi assunti da parte del soggetto attuatore

- quote di alloggi riservati a particolari categorie di utenti concordate con le Amministrazioni comunali e regionali, anche sulla base del reddito
- individuazione dei livelli dei canoni di locazione calmierati da applicare agli assegnatari degli alloggi
- diritti di riscatto a favore dei conduttori e definizione dei relativi prezzi di vendita convenzionati
-

Obblighi assunti da parte degli Enti locali

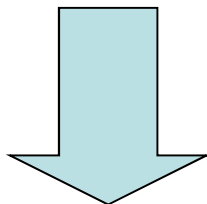
- cessione a costo calmierato dell'area, dei beni immobili o di premialità urbanistiche
- contributi a fondo perduto
- agevolazioni (riduzione o esenzione dal costo di costruzione e/o oneri di urbanizzazione)
- esenzioni fiscali (esenzione ICI)
- sottoscrizione di eventuali classi di quote "speciali" del fondo con rendimento calmierato o diverso profilo di rischio rispetto agli altri sottoscrittori
- attivazione di fondi rotativi e/o di garanzia
- obbligo di riassorbimento degli alloggi invenduti in fase di exit a prezzi agevolati

Elementi rilevanti per il raggiungimento di una redditività sostenibile dei progetti

- costo aree e/o
- costo di costruzione degli immobili
- qualità urbanistica, sociale e immobiliare delle iniziative
- rispetto della tempistica programmata per la realizzazione dell'iniziativa
- prezzi di vendita e canoni di locazione del mercato immobiliare locale di riferimento
- mix immobiliare (locazione o vendita)
- mix funzionale (funzioni compatibili con la residenza quali commercio e servizi)
- mix dei livelli dei canoni di locazione (canone sociale – moderato – convenzionato)
- mix dei prezzi di vendita (convenzionata – libera)
- durata dei vincoli di locazione
- termini di disponibilità degli immobili locati a scadenza
- presenza di eventuali contributi regionali o di altre forme di abbattimento del costo di costruzione/gestione e delle risorse finanziarie (fondi rotativi o di garanzia)
- verifica delle capacità di assorbimento dell'offerta di alloggi sociali da parte del mercato locale
- garanzie e qualità da parte del gestore delle iniziative

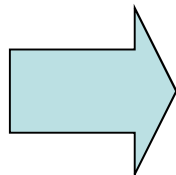
Elementi di attenzione nell'attività di gestione degli alloggi

La gestione deve riguardare sia i **servizi immobiliari** (attività di property, building, facility management) che i **"servizi dell'abitare"**, intesi come *accompagnamento ed interlocuzione con i soggetti assegnatari degli alloggi sociali*



- attività di partecipazione e di responsabilizzazione degli inquilini
- funzioni di mediazione sociale, finalizzate a prevenire conflitti e tensioni all'interno della comunità insediata

Esempi consolidati di gestione:



- identificazione, attuazione e mantenimento dei criteri per l'assegnazione degli alloggi ai destinatari
- selezione dei soggetti e dei nuclei familiari
- gestione delle morosità e delle procedure di rilascio degli alloggi
- gestione del turnover tra i destinatari degli alloggi
- bollettazione e rendicontazione dei canoni di locazione e delle spese amministrative, con relativa ripartizione millesimale
- gestione amministrativa condominiale o supracondominiale
- gestione delle manutenzioni straordinarie e relativi accantonamenti
- gestione della pulizia e della sicurezza delle aree comuni
- accompagnamento alla vendita degli alloggi

Cooperative a proprietà indivisa

Agenzie sociali per l'affitto

Aziende Regionali Casa (ALER)

Attività di gestione: fasi

1

Start up della gestione

Gestione immobiliare

- creazione del fascicolo del fabbricato
- libretto d'uso e manutenzione del fabbricato
- piano di manutenzione e piano degli investimenti programmati
- determinazione dell'importo dei canoni di locazione per le diverse tipologie di alloggi e servizi
- Predisposizione delle tabelle millesimali di ripartizione dei costi
- Predisposizione degli schemi dei contratti di locazione (anche in lingue straniere)
- Predisposizione del regolamento di condominio (traduzione anche in lingue straniere)

Gestione sociale – selezione dell'utenza

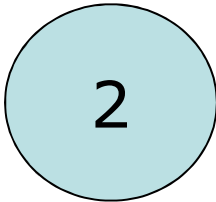
- assistenza all'individuazione di soluzioni abitative sostenibili per il soggetto in disagio
- redazione ed istruttoria di bandi/avvisi di locazione
- redazione graduatorie
- selezione degli inquilini

Primo inserimento abitativo

Gestione immobiliare

- assegnazione degli alloggi in locazione e stipula dei relativi contratti
- sottoscrizione di schede sullo stato di consegna dell'immobile e raccolta di eventuali contestazioni

Attività di gestione: fasi



Primo inserimento abitativo

Gestione sociale – selezione dell'utenza

- assistenza di un operatore alla stipula dei contratti
- formazione alla corretta gestione dell'immobile e consegna del libretto d'uso e manutenzione

Gestione ordinaria dell'immobile

- gestione dei rapporti contrattuali e dei turnover tra i destinatari degli alloggi
- gestione dei fabbricati
 - cura della funzionalità, fruibilità e sicurezza delle parti comuni
 - gestione degli impianti centralizzati
 - erogazione dei servizi accessori
 - eventuali servizi di facility
- verifica periodica delle condizioni dell'immobile
- manutenzione ordinaria, straordinaria e programmata e gestione dei relativi accantonamenti
- azioni stragiudiziali per recupero crediti
- tutela giuridica degli immobili, contenziosi e procedure di sfratto
- custodia di eventuali alloggi liberi e delle parti comuni
- tenuta e aggiornamento dell'archivio documentale (fascicolo del fabbricato) e informatico (banca dati)

Attività di gestione: fasi

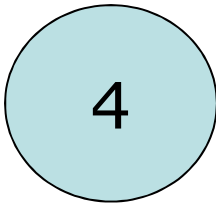
3

Gestione ordinaria dell'immobile

Gestione sociale

- assistenza alla capacità di risparmio degli inquilini per accedere all'acquisto/riscatto degli alloggi (apertura libretto di risparmio, trattenuta sullo stipendio...)
- assistenza alla capacità di reddito (ottenimento assegni previsti, contributi pubblici disponibili, promozione del lavoro...)
- creazione di un fondo specifico di garanzia per il pagamento dei canoni e il sostegno alle famiglie in temporanea difficoltà economica attraverso il microcredito)
- attivazione di garanzie assicurative
- controllo del rispetto del regolamento di fabbricato/quartiere da parte degli assegnatari e attivazione di azioni volte a garantirne l'applicazione
- mediazione delle istanze e pacificazione contenziosi
- realizzazione di servizi di utilità (pulizia, babysitteraggio, animazione)
- creazione di occasioni di integrazione sociale
- visite e verifiche periodiche per controllo manutenzione, buon vicinato, censimento presenze di soggetti non dichiarati/senza titolo
- orientamento e accompagnamento ai servizi del territorio

Attività di gestione: fasi



Fase di exit – dismissione degli immobili

- predisposizione di un piano e di specifiche “proposte di vendita”
- gestione di eventuali interventi di ripristino dello stato iniziale degli alloggi
- stima dei prezzi di cessione
- procedure di vendita degli immobili
- rendicontazione

Il valore dell'attività del gestore sociale è da calcolarsi in misura del 10-12% del valore totale dell'investimento e richiede che l'intervento presenti una sufficiente massa critica a garanzia dell'economia di gestione.



ANCE Lombardia
Associazione Regionale dei Costruttori Edili Lombardi

PER INFORMAZIONI:

centredil@ance.lombardia.it

