



L'esperienza di Fondazione Housing Sociale

Milano, 29 novembre 2013

Fondazione Housing Sociale nasce per rispondere a un bisogno



Regione Lombardia

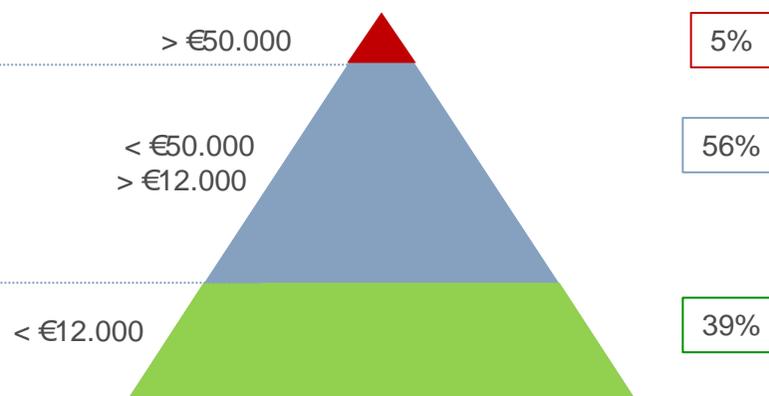


- ◆ La Fondazione Housing Sociale (“FHS” o la “Fondazione”) è stata costituita nel **2004** per sviluppare il Progetto *Housing Sociale*, concepito da **Fondazione Cariplo** per realizzare iniziative immobiliari di natura sociale, sperimentando nuovi approcci di intervento.
- ◆ Alla costituzione hanno partecipato anche **Regione e ANCI Lombardia**, rimarcando la natura di partnership pubblico – privato del progetto. Nel **2008**, in esito al riscontro delle prime iniziative, l’operatività di FHS è stata estesa **al territorio nazionale**.
- ◆ La missione della Fondazione è **sperimentare soluzioni innovative** per la strutturazione, il finanziamento, la realizzazione e la gestione di iniziative di edilizia sociale **economicamente sostenibili**
- ◆ FHS è oggi un **punto di riferimento** per la **promozione del settore**, la **facilitazione dei progetti** e il **presidio della loro qualità**: dalla definizione del progetto urbano, alla realizzazione del progetto sociale, alla predisposizione del piano finanziario immobiliare e dei servizi.
- ◆ La Fondazione è un **oggetto privato, no-profit, e opera per finalità di interesse pubblico e sociale**.
- ◆ Nell’ambito del Sistema Integrato dei Fondi, FHS attualmente assiste 16 fondi (**più di 150 interventi**).

‘Housing sociale’ significa l’insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l’assenza di un’offerta adeguata

Reddito medio annuo lordo

Percentuale della popolazione 2011



La sperimentazione è diventata realtà

*L'housing sociale è iniziato
come esperimento...*

*... ma oggi tocca fattori di
grande attualità e rilevanza*

*E ha attirato attenzione
politica*

*Nei prossimi 15 anni
conoscerà un forte sviluppo*

*Le risorse al momento
disponibili sono soprattutto
quelle del FIA*

- ♦ L'housing sociale, iniziato come sperimentazione nata dalla sensibilità della Fondazione Cariplo, ha poi mostrato di essere un tema di grande attualità, principalmente per l'evoluzione di alcuni fattori che ne hanno esteso la rilevanza:
 - perdita di potere di acquisto delle famiglie
 - crisi del credito e del settore immobiliare
 - indebolimento del *welfare* (gravato dal peso del debito pubblico)
- ♦ Da una situazione iniziale in cui non era presente nell'agenda della politica, oggi l'*housing* sociale gode di grande attenzione e visibilità con riflessi sull'evoluzione della regolamentazione, a condizione che ciò non comporti nuova spesa pubblica
- ♦ Queste dinamiche stanno generando **molte opportunità per realizzare iniziative di housing sociale** che riescano a soddisfare esigenze abitative e sociali senza richiedere - se non in minima parte - contributi a fondo perduto per la loro sostenibilità
- ♦ Si prevede che, nei prossimi 15 anni, il settore dell'*housing* sociale diventerà pertanto **uno degli ambiti più rilevanti del comparto edilizio residenziale**, così come accaduto in Gran Bretagna, Francia, Olanda e Germania
- ♦ Attualmente lo sviluppo del settore fa in buona misura riferimento all'attività del **Fondo Investimenti per l'Abitare** ("FIA"), che ha come missione **l'incremento dell'offerta di alloggi sociali** e alle sue risorse di investimento, pari a circa 2 miliardi di Euro

Dal progetto immobiliare alla comunità sostenibile

Cultura dell'abitare

- ♦ La crisi economica sta portando le persone a organizzarsi per migliorare la propria condizione, ricercando soluzioni collaborative e sostenibili capaci di garantire una soddisfacente qualità della vita: si sta formando una **nuova cultura dell'abitare** sia gli spazi privati sia quelli pubblici

Partecipazione alla comunità

- ♦ Offrire una casa oggi significa produrre immobili efficienti, ma anche **rendere disponibili piattaforme** che consentano di attivare le risorse presenti sul territorio per costruire un vicinato e una comunità. In tutta Europa si sta passando dall'offerta di un'abitazione a quella di servizi abitativi

Progettazione integrata

- ♦ Per raggiungere questo obiettivo, il primo passo è una **progettazione degli interventi articolata su più livelli**, capace di fornire risposte concrete e sofisticate in termini di spazio urbano e residenziale, di nuovi modelli abitativi, di nuove tecnologie, di integrazione e partecipazione
- ♦ Gli interventi di *housing* sociale includono, pertanto, la **progettazione e la gestione dell'insieme degli interventi** finalizzati a garantire alla comunità l'accesso ai servizi indispensabili, perseguendo il miglioramento della qualità della vita e della convivenza di tutte le componenti della comunità

Welfare abitativo

- ♦ La progettazione e la realizzazione di validi progetti di **welfare abitativo** sono cruciali per il successo e la sostenibilità nel tempo delle iniziative di *housing* sociale

E' necessaria dall'inizio una vera progettazione integrata



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

Da utenti di un servizio ad abitanti di una comunità



Londra, Coin Street, Cooperativa Iroko



Sostenibilità, *housing sociale* e *welfare abitativo*



**Diffusione e ripetizione di
progetti-prototipo**

Housing Sociale

- **Progetto Urbano**
Caratteristiche dell'insediamento, linee-guida realizzazione degli immobili, etc.

- **Progetto Sociale**
Servizi da insediare: commerciali, sociali, iniziative speciali (es. case protette, strutture comunitarie, etc.)

- **Piano Finanziario**
Analisi finanziaria dell'investimento e predisposizione della documentazione rilevante

Welfare abitativo

- **Gestione sociale**
- **Servizi di comunità**
 - sanità
 - anziani
 - infanzia
 - giovani
 - disabili
 - coesione
 - istruzione
 - sport e cultura
 - tempo libero
- **«Incubazione» di nuove attività**

Equilibrio economico e finanziario di lungo periodo

Lo strumento identificato per attivare il sistema è il Fondo Immobiliare Etico

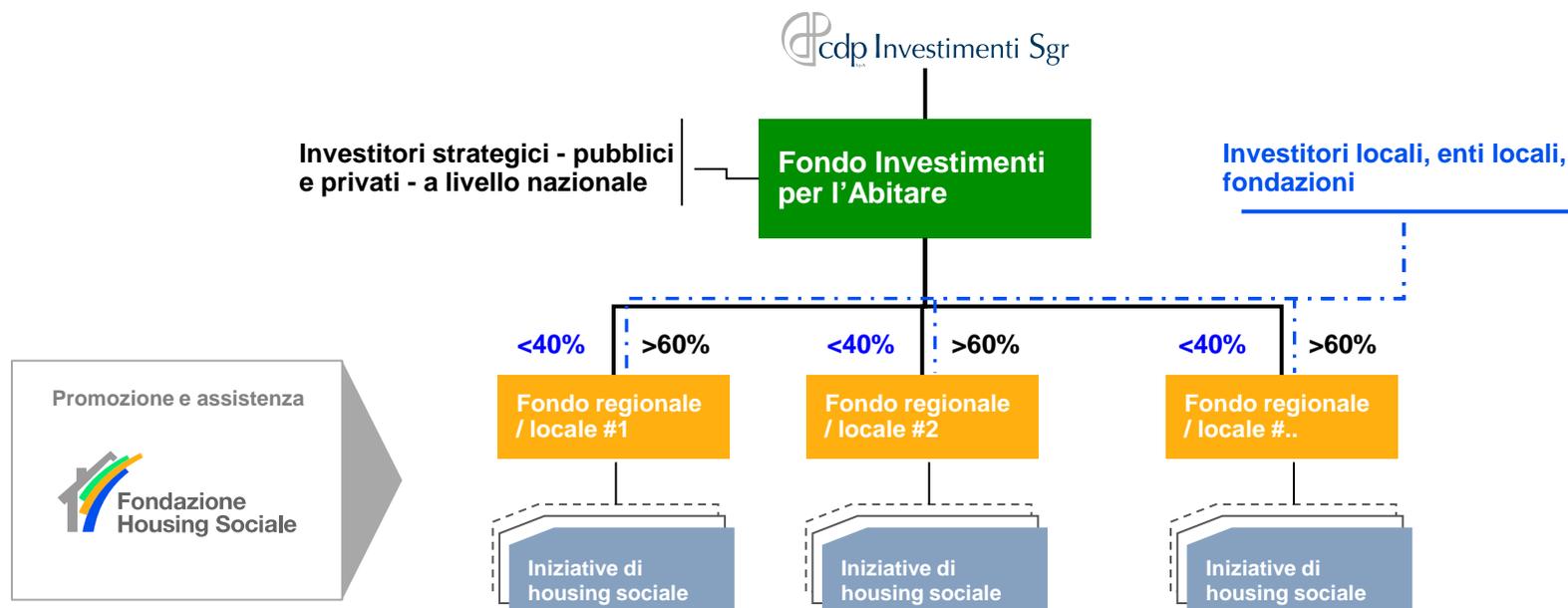
Il fondo immobiliare etico è uno strumento concepito per supportare la locazione a canone calmierato

Il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa ha attivato il Sistema Integrato dei Fondi

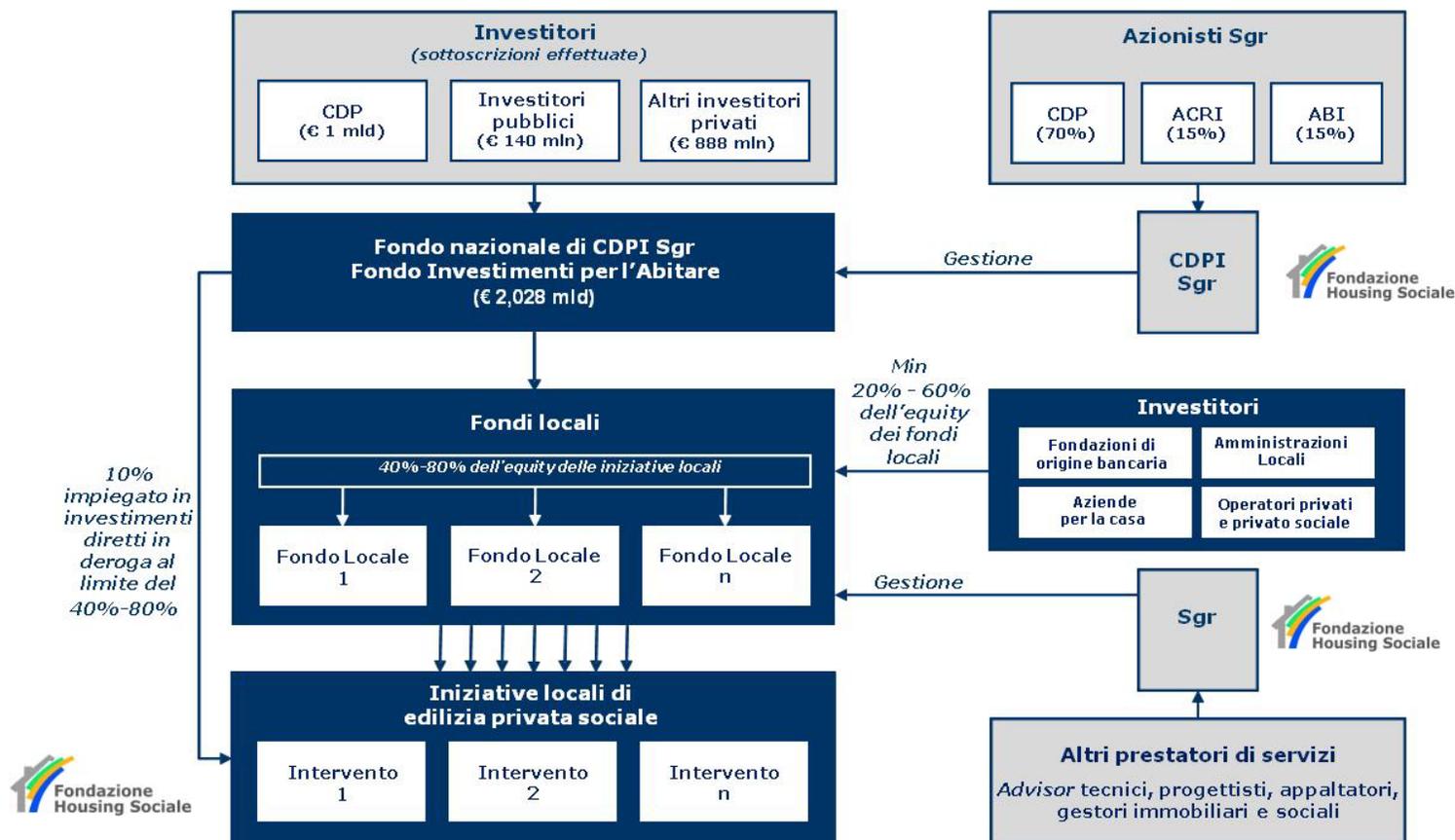
I fondi immobiliari etici dedicati all'edilizia sociale sono stati concepiti per supportare la locazione a canone calmierato attraverso l'utilizzo di un veicolo finanziario distinto dal bilancio degli operatori tradizionali, il fondo, e di capitale di rischio a medio / lungo termine dal rendimento calmierato.

Il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa di cui al DPCM del 16 luglio 2009, all'art. 1 comma a) ha poi previsto l'attivazione di un Sistema Integrato nazionale e locale di Fondi immobiliari per:

- *“l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione”*



La struttura del Sistema Integrato dei Fondi è complessa ma efficace

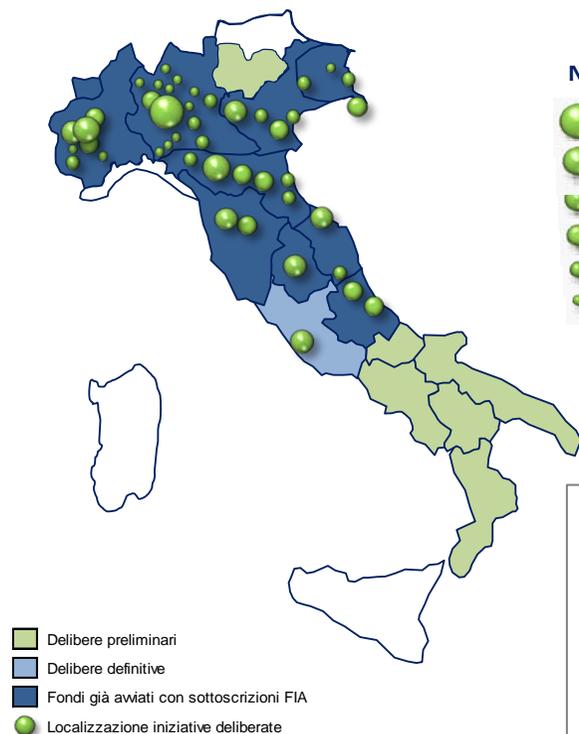


Principali fattori critici per il successo delle operazioni

- **reperimento dell'equity locale** complementare all'investimento del FIA
- **rendimento degli investimenti** (spesso inferiore al target del 3% oltre l'inflazione, soprattutto per la necessità di realizzare quote maggiori in affitto e a canoni più bassi)
- **Tempistica delle procedure di autorizzazione** urbanistica e amministrativa

Si sta completando la copertura del territorio nazionale

Investimenti del FIA già deliberati



Previsione a fine 2013



Delibere definitive a oggi:

- Valore delibere FIA: €690mln
- 21 Fondi immobiliari locali
- 11 SGR accreditate
- 113 interventi di housing sociale:
 - 8.487 appartamenti
 - 3.614 posti letto in residenze temporanee
 - oltre a servizi
- 31 cantieri aperti per un valore complessivo di circa €450mln

La locazione di alloggi di qualità a prezzi accessibili è la priorità



(*): le "Residenze Temporanee" includono studentati, RSA, case-albergo/residenze sociali.

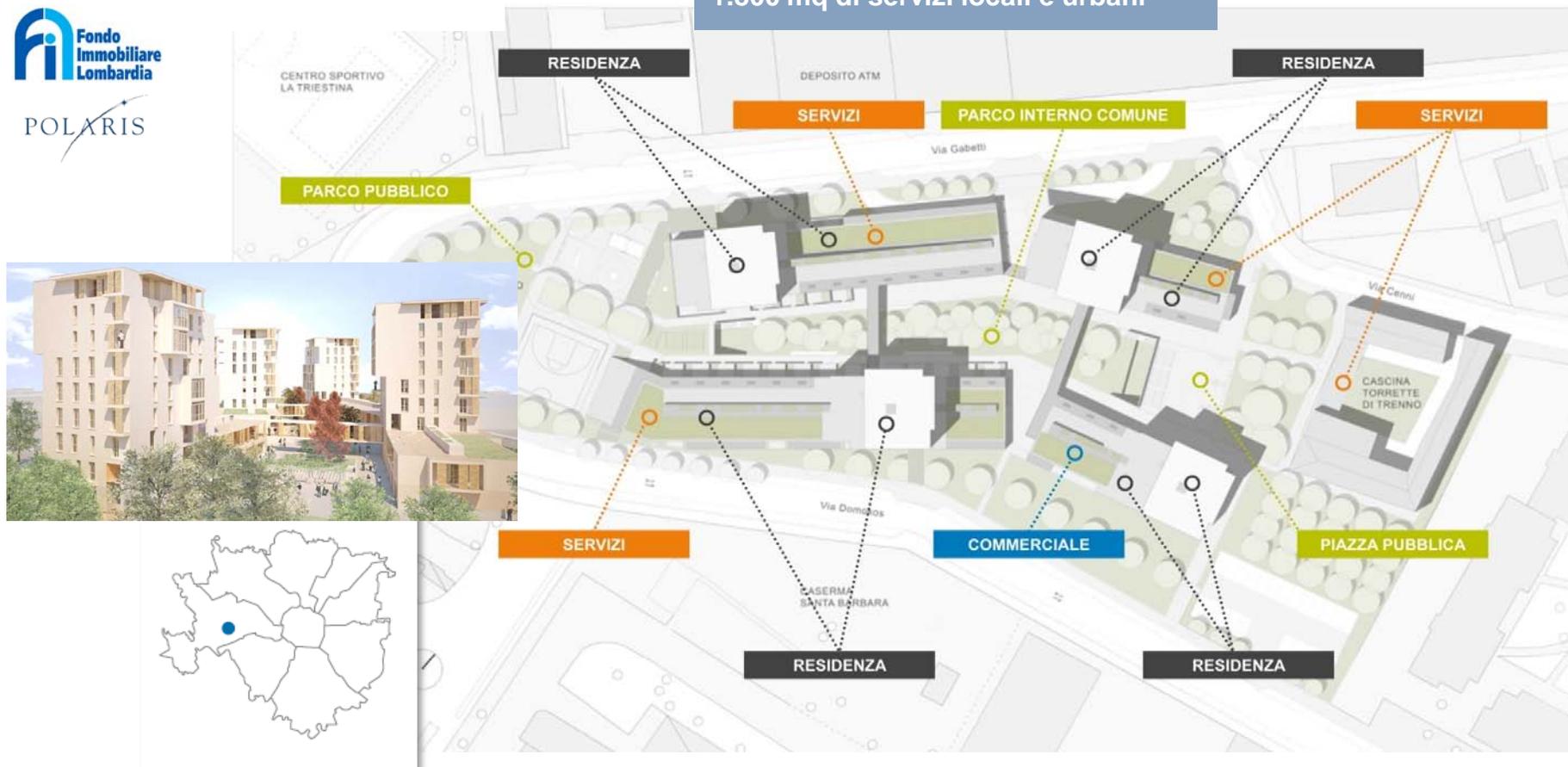
Alcuni progetti rilevanti

cenni

di cambiamento



123 alloggi
850 mq commerciale
250 mq servizi integrativi per l'abitare
1.800 mq di servizi locali e urbani



Status: completato



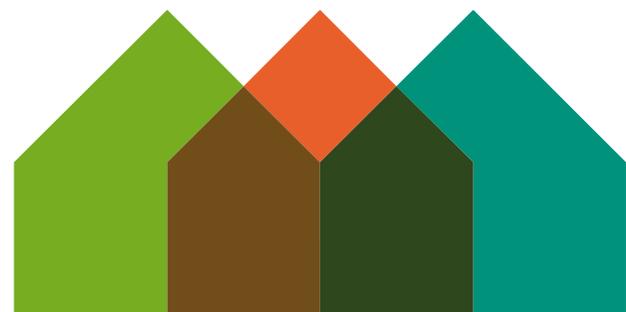
Xlam classe energetica A



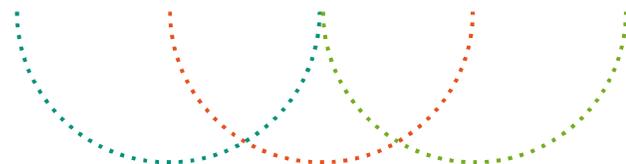
Costruzione della comunità:

- Sostenibilità e responsabilità
- Socialità e partecipazione
- Condivisione e organizzazione





abit@giovani



POLARIS

Status: oltre 50 alloggi già consegnati

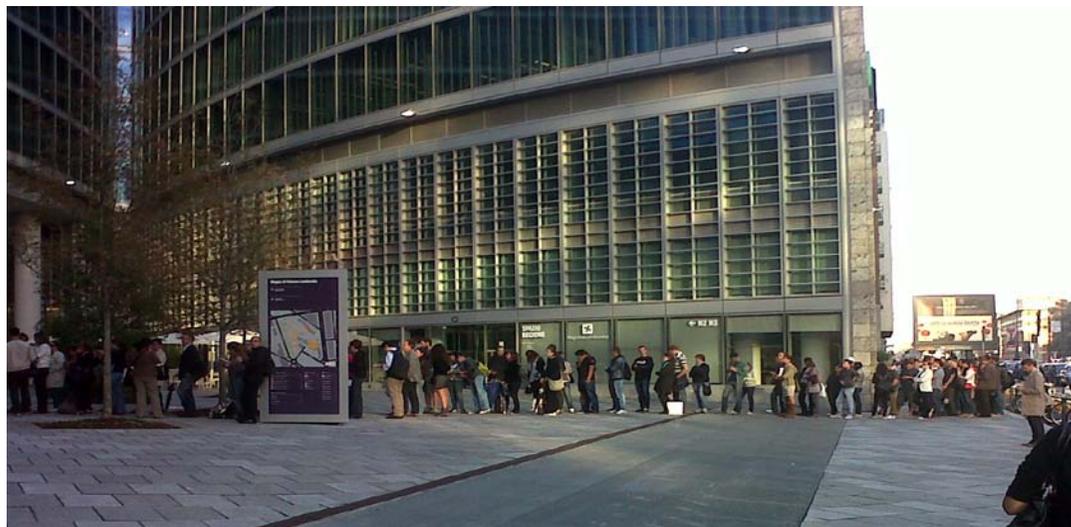
➤ Obiettivo: 1.000 alloggi per i giovani a Milano

Nucleo primi 210 alloggi

→ "click-day"

541 candidati

200 gli iscritti nei primi due minuti di apertura del bando





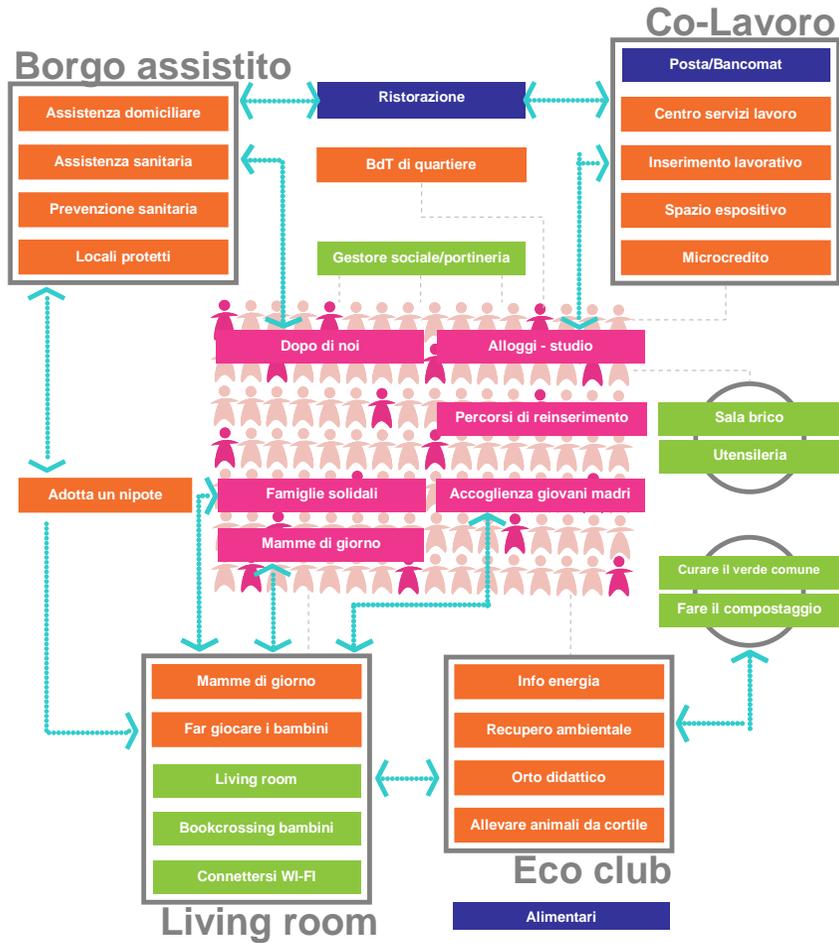
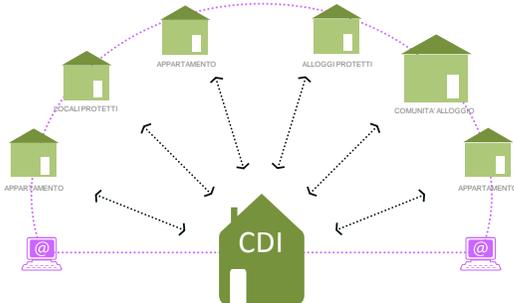
POLARIS



323 alloggi
255 mq servizi integrativi per l'abitare
2.650 mq di servizi locali e urbani
1.325 mq commerciali



Status: in costruzione, consegne a novembre 2014



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



... ed è solo l'inizio...

Grazie per l'attenzione