

Attività di Cassa Depositi e Prestiti nell'edilizia sociale

Milano, 30 novembre 2009

Indice

- 1. Il mercato di riferimento**
- 2. La necessità del Housing Sociale**
- 3. Il quadro normativo e il SIF**
- 4. Il ruolo di CDP**
- 5. Il Fondo Investimenti nell’Abitare**
- 6. Il Modello SIF**

1. Il Mercato di riferimento: Il Disagio abitativo

- Il Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni nella Legge 6 agosto 2008 n. 133 ("DL 112"), all' Articolo 11 disciplina un piano nazionale di edilizia abitativa (cd. "Piano Casa") finalizzato a "garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo".
- Il Piano Casa ha come obiettivo l'incremento dell'offerta di abitazioni destinate a prima casa per le categorie sociali svantaggiate, ed in particolare:
 - Nuclei familiari a basso reddito, anche monoreddito: **3,9 Mln** famiglie (da 1° a ultimo liv. ERP) (1);
 - Studenti fuori sede: **0,6 Mln**; (2);
 - Giovani di imminente "emancipazione": **4,0 Mln**; (3);
 - Anziani over 65 anni capofamiglia: **7,8 Mln** (stima 2006) (4);
 - Immigrati regolari: **3,6 Mln** (5).
- Circa l'80% delle famiglie italiane risiede in alloggi di proprietà. Il 70% circa del rimanente 20% risiede in alloggi in affitto da persone fisiche. L'offerta istituzionale di alloggi in affitto e' quindi residuale

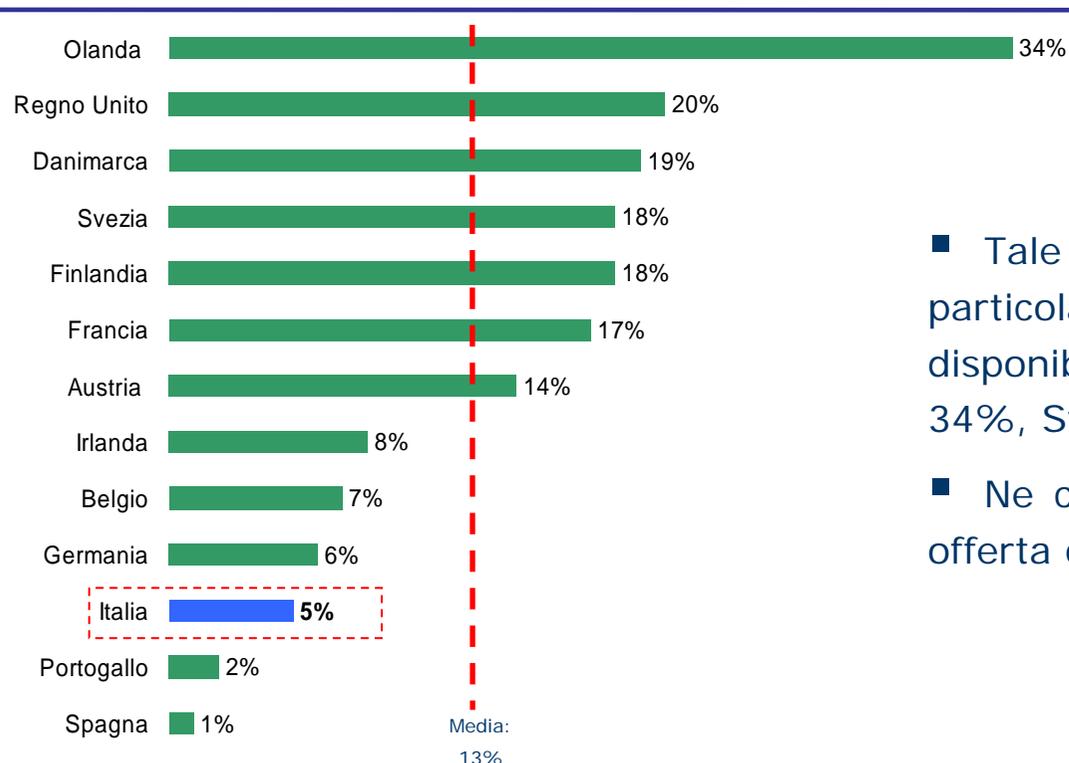
Fonti

- *FederCasa, Istat 2007*
- *ANCI-MIUR 2009*
- *ANCI-Censis 2009*
- *Fonte: Istat; Statistiche demografiche, 2006*
- *Fonte: Stranieri in Italia, 2006*

1. Il Mercato di riferimento: Il Disagio abitativo

- A fronte dell'entità di tale domanda, l'offerta abitativa in Italia non riesce a soddisfare le categorie evidenziate. In particolare, gli alloggi sociali oggi rappresentano il 5% delle unità occupate.

Quota di alloggi sociali sul totale delle unità occupate



- Tale offerta in Italia resta quindi inadeguata, in particolare sulla base del confronto con le analoghe disponibilità nei principali paesi europei (UK 20%, Olanda 34%, Svezia 18%, Francia 17%);
- Ne consegue un grave squilibrio sociale tra domanda e offerta di alloggi in locazione.

Fonte: Housing statistics in the EU, 2006

2. La necessità del Social Housing

- Il disagio riguarda non solo le famiglie in fasce più povere, ma anche i ceti socialmente solvibili, di livello medio – basso, che anche per ragioni di reddito non rientrano nelle categorie più svantaggiate, ma che non hanno mezzi per poter accedere alla casa in proprietà.
- Tale categoria si è incrementata, tenendo conto che prezzi di vendita e canoni sono aumentati rispettivamente di 62% e di 40% nel periodo 2001-07, a fronte di una crescita dei salari pari al 15%. Recentemente la crisi economica ha ulteriormente aggravato i bilanci delle famiglie parallelamente al rallentamento dell'attività di concessione di mutui fondiari da parte degli istituti di credito
- I progetti di Housing sociale (secondo la denominazione di Alloggi Sociali prevista dal D.M. del M.I.T. del 22 aprile 2008) pertanto intersecano le categorie di ERP, ampliando però i target sociali e prevedendo delle iniziative immobiliari che si sostengano autonomamente mediante:
 - Meccanismi di autofinanziamento (residenziale libero che finanzia il residenziale convenzionato)
 - Leva fondiaria o finanziaria (contributi di terreni in concessione o fondi da parte della Pubblica Amministrazione)
 - Nuove procedure e tecniche costruttive
 - Accordi di programma tra operatori pubblici e privati

3. Il quadro normativo ed il SIF

- I riferimenti normativi che costituiscono la base del nuovo concetto di Social Housing, secondo la definizione prevista per Alloggio Sociale (DM 22.04.2008) sono i seguenti:
 - **Art 11 del Decreto Legge 112 del 25.06.2008**, che - oltre ad individuare le categorie sociali svantaggiate – identifica l'utilizzo di **fondi immobiliari chiusi** come possibile strumento di implementazione del Piano Casa, al fine di valorizzare l'offerta abitativa sul territorio anche mediante **accordi di programma**.
 - Il **Decreto del P.C.M. del 16.07.2009** che declina gli elementi cardine del Regolamento dei suddetti Fondi, fra i quali:
 - ✓ Dimensione obiettivo pari a **3,0 Mld Euro**;
 - ✓ Durata almeno **25 anni**;
 - ✓ Adeguata **diversificazione territoriale** degli investimenti;
 - ✓ Criteri di partecipazione ad investimenti locali, **con partecipazioni fino al 40%**;
 - ✓ Meccanismo **di vendita con prelazione** per inquilini singoli o in forma collettiva, al termine del periodo locativo, pari al costo di acquisto + inflazione + contributo dal 1,3% al 2,0%.

4. Il ruolo di CDP

- Alla luce della nuova normativa nazionale e della necessità di mercato, CDP ha costituito un' apposita Direzione Immobiliare e una Società di Gestione del Risparmio al fine di svolgere le seguenti attività:
 - Gestione di un fondo immobiliare che adotterà principalmente il modello di “**fondo di fondi**” e che investirà nel sistema nazionale di fondi a rilevanza locale ex art. 11 del DL 112;
 - Validazione, **analisi di sostenibilità** ed investimento nelle iniziative immobiliari di edilizia sociale;
 - Assistenza professionale (**Advisory**), principalmente finanziaria, agli Enti Locali nella gestione di progetti immobiliari e nei processi di valorizzazione immobiliare, da implementarsi anche seguendo l'opportunità offerta dalla nuova normativa nazionale (art. 58 DL 112).

- Il posizionamento di CDP nel settore sarà comunque complementare e, auspicabilmente, strumentale al raggiungimento degli obiettivi degli Enti territoriali (Regioni e Comuni) e degli altri attori locali.

4. Il ruolo di CDP: CDP Investimenti SGR Spa

- A febbraio 2009 CDP ha costituito una nuova SGR* denominata “CDP Investimenti SGR S.p.A.” che intende, principalmente, operare nel settore dell’edilizia residenziale sociale.

- Il capitale della SGR è detenuto per una quota di maggioranza pari al **70%** da CDP e per quote pari al **15% ciascuna** dall’Associazione delle Fondazioni bancarie (ACRI) e dall’Associazione delle Banche (ABI).

- La SGR, una volta ottenuta l’autorizzazione dalla Banca d’Italia, gestirà un fondo immobiliare (il **“Fondo Investimenti per l’Abitare”**):
 - Il Fondo adotterà il modello di “fondo di fondi” ed investirà nel **“sistema integrato di fondi” (“SIF”)** a rilevanza locale ex art. 11 DL 112, per il finanziamento di progetti di edilizia residenziale finalizzati all’incremento della dotazione di “Alloggi Sociali”;
 - Le iniziative residenziali locative e di vendita convenzionata saranno rivolte in via preferenziale a categorie sociali svantaggiate.

(*) in attesa di autorizzazione

5. Il Fondo Investimenti per l'Abitare

- Il capitale iniziale del Fondo Investimenti per l'Abitare è stato ipotizzato pari ad **1,5 Mld di euro** e una durata di **30 anni**.
- Le quote del Fondo saranno sottoscritte da CDP ed altri **investitori istituzionali**.
- Il Fondo investirà nei progetti insieme ai promotori locali delle iniziative volte, principalmente, ad incrementare l'offerta abitativa di Alloggi Sociali.
- Si ipotizza che il Fondo investirà su base locale, per il **90% dei capitali gestiti, in fondi immobiliari** amministrati da altre società di gestione e, per **il residuo 10%, potrà realizzare progetti di edilizia sociale** direttamente sul territorio.

5. Il Fondo Investimenti per l'Abitare

- La partecipazione del Fondo avverrà nel **limite del 40%** del capitale di ciascun fondo locale (o dell'eventuale società).

- Il team di gestione della SGR si occuperà:
 - dello **screening** delle iniziative progettate dai fondi locali, valutandone la sostenibilità economica-finanziaria e sociale e perfezionando gli investimenti;
 - ove necessario, della partecipazione alle fasi più rilevanti del **montaggio delle iniziative locali**;
 - del **monitoraggio degli investimenti**, con l'obiettivo di verificare che gli interventi immobiliari siano realizzati nei tempi e con i costi previsti e sia rispettato il rendimento target.

- In termini di **redditività del capitale investito** e delle quote, il Fondo si pone come obiettivo la ricerca di profili di investimento che generino un ritorno pari a **circa inflazione più 3% attraverso** un modesto flusso cedolare annuo e l'apprezzamento a scadenza delle quote in corrispondenza della cessione degli immobili.

5. Il Fondo Investimenti per l'Abitare

- Oltre all'equilibrio economico-finanziario, i criteri preferenziali di selezione delle strategie di investimento saranno:
 - le **politiche pubbliche locali** (programmi regionali e comunali per l'edilizia sociale);
 - programmi di riqualificazione o **trasformazione urbana** già in essere;
 - dimensioni dell'investimento e numero di **Alloggi sociali** generati dallo stesso;
 - realizzazione di infrastrutture locali strategiche per il territorio;
 - **l'apporto di contributi pubblici** o privati a supporto degli interventi di edilizia sociale;
 - il coinvolgimento attivo delle **comunità locali**, ove possibile coordinate all'interno di programmi d'ambito;
 - **Monitoraggio** e controllo sull'investimento e sulle tempistiche di consegna.

6. Il Modello Sistema Integrato di Fondi (SIF)

