

DGPA SGR

*Social Housing  
Il Progetto Assimpredil ANCE*

*Assimpredil ANCE, lunedì 30 Novembre 2009*

*Alex Fattorini - DGPA SGR S.p.A.*

Predisposizione di un piano economico-finanziario incentrato sullo sviluppo di abitazioni destinate all'Housing Sociale

Rispetto dei vincoli legali e normativi

Evidenza delle assunzioni tecniche ed economiche

Quadro delle risultanze dello studio

### **SGR**

Primaria società di gestione del risparmio, debitamente autorizzata da Banca d'Italia, selezionata sulla base di procedure di evidenza pubblica, che istituirà, gestirà e promuoverà il Fondo.

### **Fondo Immobiliare Chiuso Riservato**

Fondo comune di investimento immobiliare istituito, gestito e promosso da SGR caratterizzato da più classi di quote, destinato a raccogliere le risorse finanziarie per la realizzazione di investimenti di edilizia residenziale sociale.

### **Investitori**

Investitori qualificati pubblici e privati, con orizzonte di investimento non speculativo, sottoscrittori di quote del Fondo.

### **Comuni**

Comuni in cui l'esigenza di ampliare l'offerta abitativa sociale sia particolarmente forte. Saranno coinvolti nel Progetto tramite la stipula di accordi con l'SGR, al fine cedere al Fondo aree su cui realizzare gli interventi di edilizia sociale residenziale previsti dal Progetto.

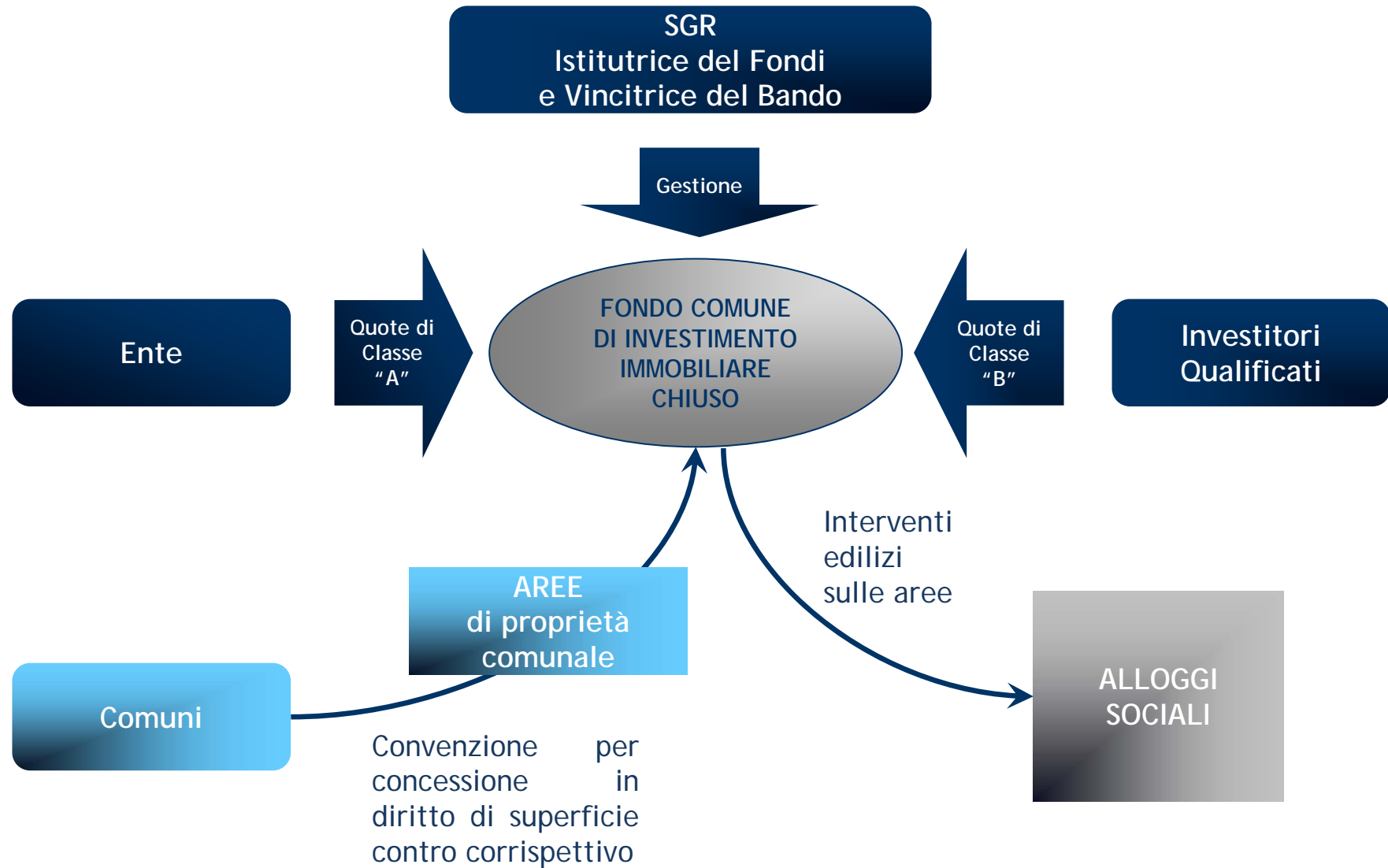
### **Destinatari degli Alloggi**

Soggetti conduttori, poi acquirenti degli alloggi oggetto di costruzione, in possesso di determinati requisiti di idoneità.

Istituzione del Fondo

Realizzazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale

Cessione degli alloggi ai destinatari del Progetto



## Istituzione del Fondo Immobiliare

ISTITUZIONE  
DI UN FONDO IMMOBILIARE CHIUSO  
della DURATA di  
18 ANNI

**La politica di investimento del Fondo** sarà focalizzata in interventi di edilizia residenziale sociale nelle aree territoriali concesse in diritto di superficie dai Comuni al Fondo, al fine di realizzare le unità immobiliari abitative da cedere ai destinatari dell'iniziativa di housing sociale.

Il Regolamento di Gestione del Fondo dovrà prevedere quote di classe differenti per la raccolta del patrimonio del Fondo. In particolare, le quote del Fondo saranno divise in:

- Quote di Classe "A", da riservare ad Enti Pubblici o Privati;
- Quote di Classe "B", da collocare presso terzi investitori qualificati.

## Istituzione del Fondo Immobiliare



Quote Classe A  
Ente Pubblico/Privato



€ 15 Mln

Quote Classe B  
Investitori



€ 10 Mln



Istituzione del Fondo Immobiliare

**Le quote di Classe**

A

**verranno assegnate ad un Ente Pubblico/Privato.**

A fronte della sottoscrizione da parte dell'Ente di 15 milioni di Euro, tale classe di quote avrà:

- il diritto alla restituzione del capitale investito in sede di liquidazione del Fondo e/o di rimborso anticipato di capitali a fronte di disinvestimenti.
- la percezione dei proventi non nel corso della durata del Fondo, ma solo in sede di liquidazione del Fondo e rimborso finale delle quote. Tali proventi sono ipotizzati in misura pari ad un tasso di rendimento del capitale investito determinato in base al tasso di inflazione prevista, sommato all'indice di rivalutazione immobiliare ed un ulteriore rendimento, al fine di garantire agli investitori un tasso interno di rendimento del 4,45%.

Istituzione del Fondo Immobiliare

**Le quote di Classe**

**B**

**verranno assegnate ad Investitori Privati**

A fronte della sottoscrizione di 10 milioni di Euro, verranno collocate quote del fondo presso investitori qualificati, quali ad esempio fondazioni bancarie, società immobiliari, banche, assicurazioni e/o altri investitori.

Tale classe di quote attribuirà ai possessori delle stesse, oltre al diritto al rimborso del capitale investito in sede di liquidazione del Fondo e/o al rimborso anticipato di capitali a fronte di disinvestimenti, anche il **diritto pieno alla percezione dei proventi maturati dal Fondo nell'ambito della gestione.**

### Realizzazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale

La raccolta di equity sarà effettuata dal Fondo mediante la sottoscrizione delle diverse classi di quote per complessivi Euro 25 milioni di cui Euro 15 milioni sottoscritti dall'Ente pubblico/privato ed Euro 10 milioni sottoscritti da Investitori Qualificati.

Tale patrimonio sarà utilizzato per sviluppare sulle aree concesse dai Comuni in diritto di superficie interventi di realizzazione e costruzione degli alloggi sociali, le cui modalità di attuazione dovranno essere già delineate ed indicate dalla SGR durante la procedura di selezione della stessa.

Il tempo previsto per il completamento del Progetto di realizzazione degli alloggi e per la cessione degli stessi ai destinatari del Progetto e quindi, specularmente, la durata del Fondo, viene ipotizzata - sulla base degli assunti di seguito meglio specificati - in circa:

2 anni  
per la realizzazione degli alloggi



15 anni  
per la locazione con proprietà differita

### Cessione degli Alloggi ai Destinatari del Progetto

Il meccanismo ipotizzato per la realizzazione del Progetto è quello della

**Locazione con Proprietà Differita**

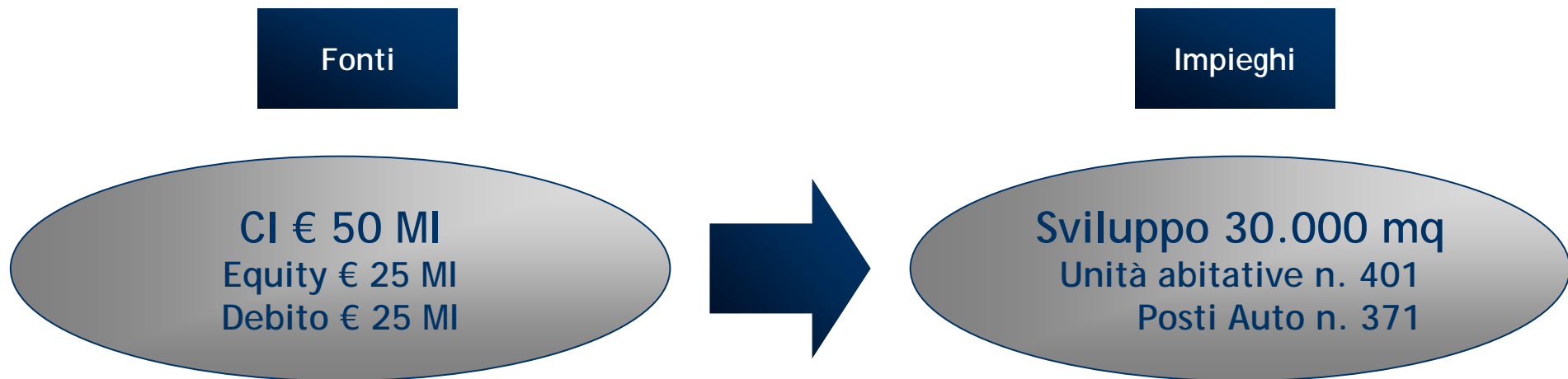
istituto inquadrabile nel paradigma dell'art. 1523 c.c.,  
ossia della "vendita con riserva di proprietà".

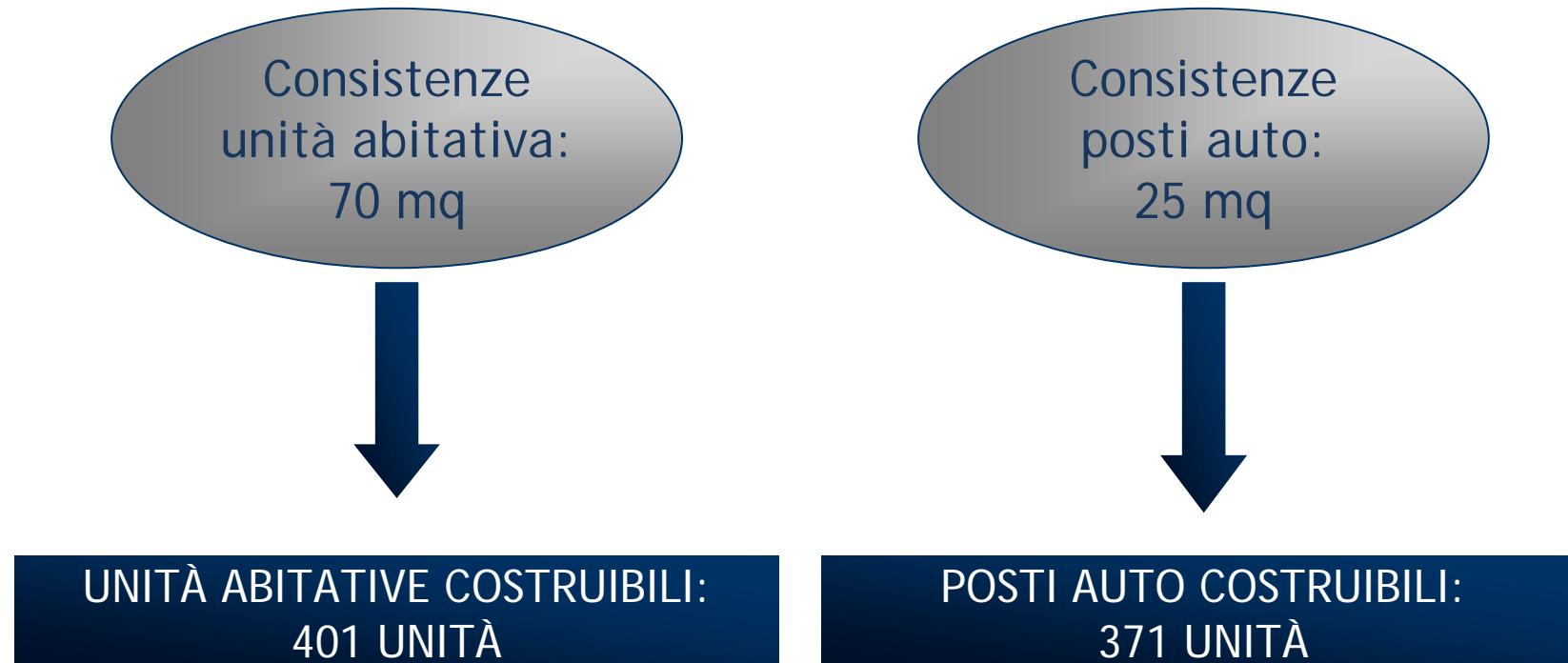
Si tratta di un particolare contratto di locazione ad uso abitativo avente una durata non inferiore a 15 anni e caratterizzato dal successivo trasferimento della proprietà delle unità abitative dal fondo al conduttore, realizzato attraverso l'inserimento nel contratto di un patto di futura vendita, ovvero di un patto con il quale le parti del contratto di locazione si obbligano, alla scadenza dello stesso, a stipulare un contratto di compravendita dell'unità immobiliare oggetto della locazione.



### Struttura Finanziaria:

- Equity: € 25 Mln
- Capitale di debito: € 25 mln
- Costo del debito: 4%









- Ipo-Catastali su cessione diritto superficie al fondo: 5%
- IVA su affitti: 10%
- IVA su cessione diritto superficie a terzi: 10%
- Imposte su proventi distribuiti: 31,4 % (per persone giuridiche)
- Imposte su proventi distribuiti: 20 % (per persone fisiche)

- Totale Valore di Cessione: € 88 MI
- Costi Costruzione: € 47 MI ( € 1.560/mq ca)
- Costo del diritto di superficie: 170 €/mq
- Costo del diritto di superficie al 17° anno: 223 €/mq \*
- Costi di Gestione:
  - Property: 0.15% annuo sul G.A.V
  - SGR: 0.50% annuo sul G.A.V

\* valore odierno rivalutato del tasso di inflazione

- Costo mensile affitto unità abitative: 570 Euro (iva 10% inclusa)
- Costo mensile affitto posto auto: 55 Euro (iva 10% inclusa)
- Costo riscatto unità abitativa e p.a.: 229.710 Euro (iva inclusa)
- Costo riscatto equivalente\* unità abitativa e p.a.: 148.089 Euro (iva inclusa)

(\*) *equivalente: valore attualizzato (deinflazionato e deindicizzato), corrispondente al potere d'acquisto odierno di una somma erogata nell'anno 2026.*





Alex Fattorini

**DGPA SGR S.p.A.**  
Via San Martino, 17  
20122 Milano

02 806241  
0289012321  
[www.dgpa-sgr.it](http://www.dgpa-sgr.it)