
Attività di CDP Investimenti Sgr nell'edilizia sociale

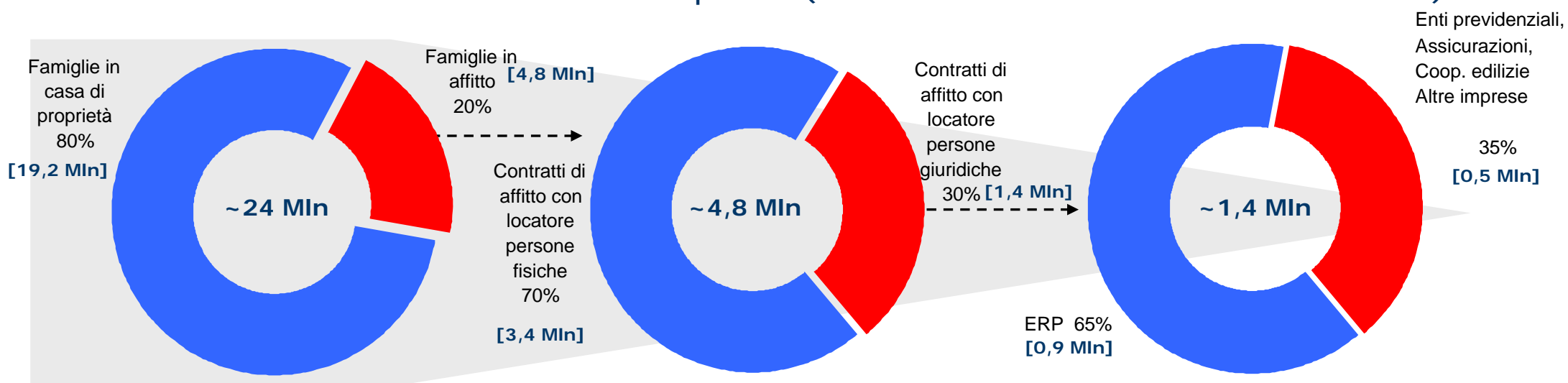
Torino, 4 Febbraio 2010

Premessa

- Nel febbraio 2009 Cassa Depositi e Prestiti Spa (CDP), ACRI ed ABI hanno costituito "CDP Investimenti Sgr S.p.A." (CDPI Sgr) con il fine di promuovere un fondo nazionale di Housing sociale. Il capitale della Sgr è detenuto per il 70% da CDP e per il 15% ciascuna dall'ACRI e dall'ABI.
- CDPI Sgr, ha ottenuto l'autorizzazione da Banca d'Italia il 7 Gennaio 2010 e gestirà un fondo nazionale (il "Fondo") nell'ambito del sistema integrato di fondi ("SIF") previsto dal DPCM del 16.07.2009.
- Coerentemente con tale normativa, il Fondo investirà in fondi e iniziative locali per l'impiego di risorse in progetti di edilizia residenziale finalizzati all'incremento della dotazione di Alloggi Sociali (così come definiti dal D.M. 22.4.2008).

1. Mercato di riferimento: offerta di locazioni

- Circa l'80% delle famiglie italiane risiede in alloggi di proprietà⁽¹⁾. Il 70% circa del rimanente 20% risiede in alloggi in affitto di proprietà di persone fisiche⁽²⁾. L'offerta istituzionale di alloggi in affitto e' quindi residuale e quasi esclusivamente di natura sociale "pura" (ERP – Edilizia Residenziale Pubblica):



Su circa 4,8 milioni di famiglie residenti in alloggi in locazione soltanto ca. 500 mila vivono in alloggi non ERP. L'offerta di alloggi in locazione da parte di persone giuridiche non ERP, enti previdenziali o cooperative rappresenta quindi circa il 2%⁽³⁾ del totale delle famiglie residenti.

(1) In Italia la percentuale di proprietari di case supera l'80% (la percentuale delle famiglie che possiede la casa in cui vive comprende anche la tipologia di usufrutto e di uso gratuito). Fonte: ISTAT, "I consumi delle famiglie – Anno 2007", Luglio 2008.

(2) Dati % 2001 - Rapporto MIT – Nomisma, La Condizione Abitativa in Italia, 2007. (3) Stima CDPI Sgr.

2. Attività di CDP Investimenti Sgr

- Il team di gestione della CDPI Sgr si occuperà di:
 - *screening* e istruttoria delle iniziative progettate dai fondi locali: sostenibilità economica-finanziaria e sociale (ove necessario, input per le fasi più rilevanti del montaggio delle iniziative locali);
 - monitoraggio della fase di sviluppo dei progetti di costruzione o ristrutturazione edilizia;
 - verifica della gestione, monitoraggio investimenti ed *exit* dai fondi ed iniziative locali.
- Il fondo nazionale promosso da CDPI Sgr si pone come obiettivo la ricerca di profili di investimento che gli procurino un ritorno pari ad inflazione più 3 % attraverso i flussi generati dai canoni e dalle plusvalenze generate dalla progressiva cessione degli alloggi a valori indicizzati all'inflazione.

3. Quadro normativo: piano casa e sistema integrato dei fondi

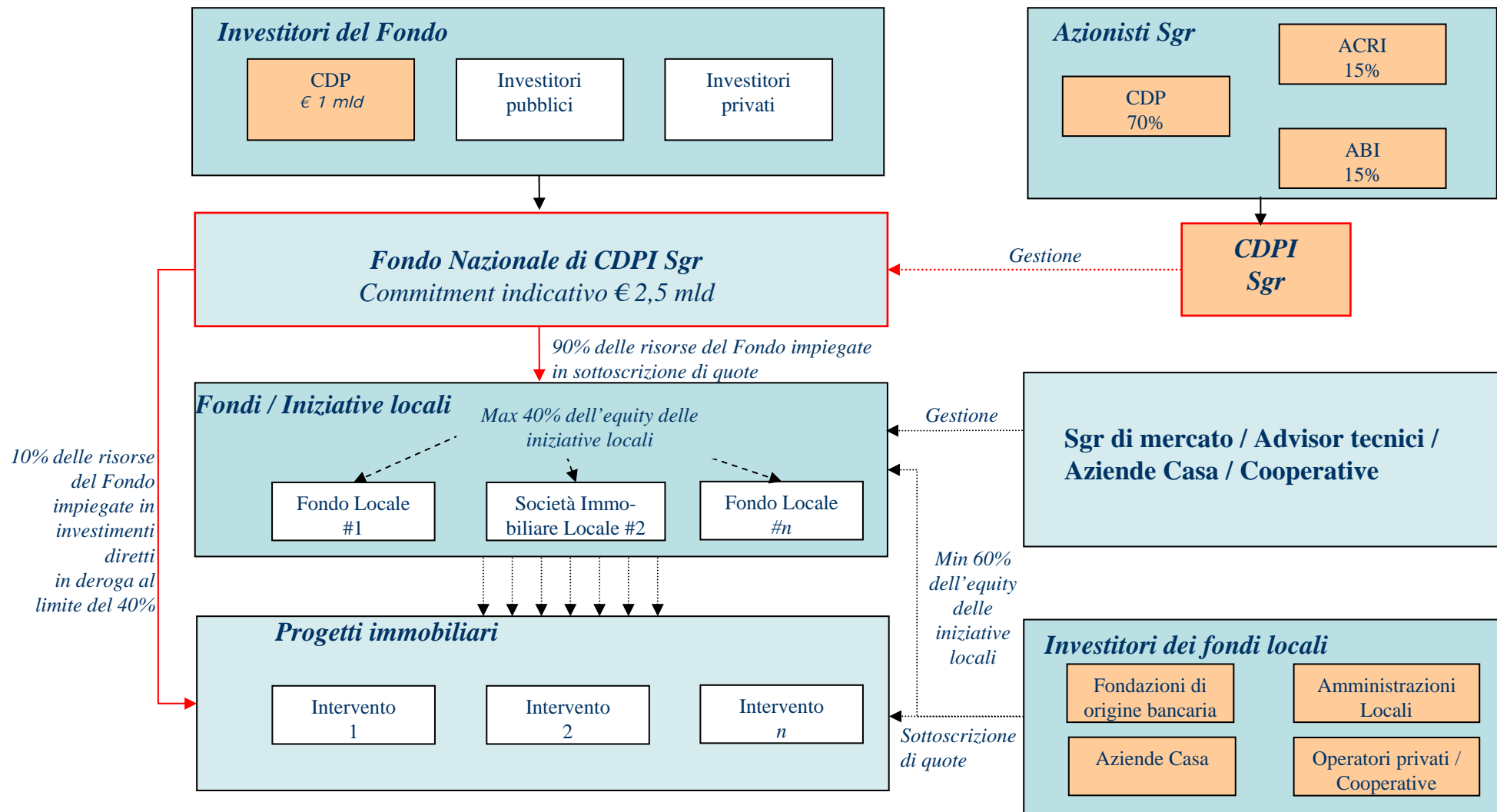
- I riferimenti normativi alla base del concetto di Housing Sociale sono i seguenti:
 - Decreto Interministeriale del 22.04.2008: definizione di “Alloggio Sociale” con relative caratteristiche e requisiti dei contratti sottostanti.
 - Art. 11 DL 112 25.06.2008: individua le categorie sociali svantaggiate e prevede anche l'utilizzo di fondi immobiliari chiusi come strumento del Piano Casa per valorizzare l'offerta abitativa anche mediante accordi di programma.
 - Il DPCM del 16.07.2009 (art. 1 comma 1, a)) all'art. 11 definisce il quadro normativo ed operativo dei fondi nazionali nell'ambito del sistema integrato dei fondi prevedendo tra l'altro:
 - ✓ Dimensione obiettivo pari a 3,0 Mld di euro e durata minima di 25 anni;
 - ✓ Destinazione degli investimenti all'incremento della dotazione di Alloggi Sociali;
 - ✓ Rendimento obiettivo e sostenibilità economico-finanziaria dei progetti;
 - ✓ Criteri di partecipazione ad investimenti locali fino al 40%.

4. Fondo nazionale promosso da CDPI Sgr (preliminare)

- Ammontare obiettivo pari ad 2,5 Mld di euro.
- Durata di 30 anni.
- Quote sottoscritte da CDP ed altri investitori istituzionali.
- Investimento esclusivo in beni di natura immobiliare.
- Investimento in iniziative promosse localmente con l'obiettivo di incrementare l'offerta di Alloggi Sociali.
- La partecipazione nei fondi immobiliari⁽⁴⁾ locali avverrà nel limite del 40% del capitale di ciascuna iniziativa locale.
- Per il 10% delle proprie risorse, il Fondo potrà investire anche in deroga al limite del 40%.

(4) Ovvero Veicoli di investimento locali.

5. Schema del sistema integrato di fondi (SIF)



6. Attività di CDP Investimenti Sgr

- Oltre all'equilibrio economico-finanziario, i criteri preferenziali di selezione delle dei progetti secondo la strategia di investimento della Sgr saranno tra l'altro:
 - analisi dettagliata delle modalità di gestione e controllo dell'iniziativa e dell'esperienza dei promotori in progetti analoghi;
 - ristrutturazioni ed acquisizione di cespiti esistenti da riconvertire (anche parzialmente) in Alloggi Sociali, coordinamento con le politiche pubbliche locali, programmi di riqualificazione/trasformazione urbana;
 - apporto di contributi pubblici o privati a supporto degli interventi di edilizia sociale;
 - coinvolgimento attivo delle comunità locali, ove possibile coordinate all'interno di programmi d'ambito e dimensione significativa degli interventi.

7. Fondi locali: alcune iniziative in fase di avvio

- **Lombardia:** promosso da Fondazione Housing Sociale, Fondo “Abitare Sociale 1” di 85 milioni di euro, durata 20 anni, con operatività nella Regione Lombardia.
- **Piemonte:** Fondo Human Social Purpose promosso da Fondazione CRT con un investimento di 110 milioni di euro tra il 2006 ed il 2007 (non solo Housing Sociale); Associazione Fondazioni Piemontesi ha deciso di avviare la costituzione di un Fondo Immobiliare etico di perimetro regionale per l’Housing Sociale.
- **Veneto:** promosso dalle Fondazioni venete con obiettivo raccolta di 50 milioni di euro, durata 20 anni+proroga, con operatività nella Regione Veneto.
- **Emilia Romagna:** creato tavolo di lavoro tecnico integrato Regione Emilia Romagna e Associazione tra Casse e Monti dell’Emilia Romagna. Progetto del Comune di Parma per la costruzione di 1.050 alloggi sociali attraverso concezione con ATI formata da costruttori e cooperative.
- **Friuli Venezia Giulia:** avviati primi confronti preliminari tra Fondazioni, Regione e Associazione delle ATER.

8. Contatti

Per ulteriori informazioni si prega di contattare:

CDP Investimenti SGR S.p.A.

Via Goito, 4 – 00185 Roma

Tel. +39 06 4221.2453

Fax. +39 06.4221.4607

E-mail: **segreteria@cdpisgr.it**

Avviso Importante

I termini e i contenuti del presente documento ("Presentazione") non costituiscono, da parte di CDP, CDPI Sgr o da parte dei destinatari, alcun impegno od obbligazione legale, espressa o implicita, a negoziare o a concludere alcuna transazione ne rappresentano alcuna consulenza o sollecitazione.

Le stime e le valutazioni di carattere finanziario e legale contenute nella Presentazione hanno valore meramente indicativo e non possono essere assunte quali dati significativi ai fini di eventuali conclusioni o deliberazioni che dovranno adottate dai destinatari nella propria autonomia decisionale.

La Presentazione è fornita a titolo puramente informativo ed il contenuto della stessa non rappresenta, e non può essere interpretato, come attività di consulenza da parte di CDP o CDPI Sgr.

CDP e CDPI Sgr raccomandano ai destinatari di effettuare le proprie verifiche finanziarie, legali e fiscali indipendenti e declinano ogni responsabilità in relazione a qualunque attività posta in essere sulla base delle informazioni contenute nella Presentazione.

Il presente documento ha natura di comunicazione strettamente riservata ed è stato predisposto esclusivamente ad uso e beneficio dei destinatari diretti cui lo stesso sarà consegnato da CDPI Sgr. Pertanto, esso non potrà essere divulgato ad alcun terzo senza il preventivo consenso scritto di CDPI Sgr.
