

FONDO IMMOBILIARE ABITARE SOSTENIBILE PIEMONTE



TORINO 4/2/2010

prof. Franco Prizzon



FONDO IMM. – ABITARE SOSTENIBILE PIEMONTE

Fondazioni bancarie promotrici del fondo

- **Compagnia di San Paolo**
- **Fondazione CR Cuneo**
- **Fondazione CR Torino**
- **Fondazione CR Asti**
- **Fondazione CR Biella**
- **Fondazione CR Fossano**
- **Fondazione CR Alessandria**
- **Fondazione CR Saluzzo**
- **Fondazione CR Vercelli**



FONDO IMM. – ABITARE SOSTENIBILE PIEMONTE

Obiettivi e vincoli

▪ SOTTOSCRITTORI

- 9 fondazioni bancarie piemontesi + Reg. Piemonte + Cassa DD.PP.
- disponibilità delle fondazioni a investire circa 45 mil/€, con possibilità di aprire ad altri investitori;
- operatività: aprile-maggio 2010

▪ TARGET

- famiglie o singoli in situazione di vulnerabilità, non in stato di povertà conclamata;
- famiglie o singoli selezionati in base al reddito (ed eventualmente altri criteri).

Obiettivi e vincoli

■ MODALITA'

- locazione permanente;
- contratti concordati durata da 3+2 (a 6+2) anni;
- alle scadenze contrattuali, verifica delle condizioni di assegnazione.

■ CANONI E MIX SOCIALE

- canoni moderati, in media -25-30% rispetto al libero mercato;
- mix sociale: tre fasce di reddito con tre livelli di canone differenziati (ad es. -10%, -30%, -50% rispetto al libero mercato);
- al piano terra, spazi non residenziali (commerciali, artigianali, ecc. locati a canoni di mercato)/(servizi comuni, attività terzo settore, ecc. locati a canoni agevolati).

Obiettivi e vincoli

■ INTERVENTI

- **su aree/edifici o ceduti gratuitamente (o a valori bassi) in diritto di superficie o d'uso da Enti Pubblici o apportati al Fondo;**
- **durata 30 anni;**
- **costruzioni o ristrutturazioni con significativi elementi di eco-sostenibilità;**
- **costi di costruzione contenuti: selezione competitiva dei costruttori;**
- **attenzione alla qualità micro-urbana (in collaborazione con il Comune di riferimento).**

▪ **GESTIONE**

- **Redditività etica minima attesa: 1,5 – 2 punti oltre inflazione;**
- **Equity = 60-70%; finanziamento = 30-40%;**
- **Exit strategy: cessione finale a valore di costo rivalutato con prelazione per Enti Pubblici (Comune, ATC, ecc.).**

▪ **MODELLO ABITATIVO**

- **servizi comuni e gestione amministrativa ‘sociale’;**
- **‘patto’ con gli inquilini (gestione aree verdi comuni, gestione spazi comuni, ecc.);**
- **eventuale accompagnamento sociale (ove necessario) a valere non sul Fondo Immobiliare ma direttamente sulle singole Fondazioni.**