

**SINLOC**

Sistema Iniziative Locali S.p.A



# **DIMENSIONI DEL DISAGIO ABITATIVO E STRATEGIE DI INTERVENTO**

**IRES Piemonte**

**Torino, 4 febbraio 2010**



- PRESENTAZIONE SINLOC SpA
- IL PROGETTO DI HOUSING SOCIALE
- ESPERIENZE DI HOUSING SOCIALE
- LA FASE GESTIONALE
- CONCLUSIONI

## PRESENTAZIONE SINLOC SpA



- **Sinloc** è una società di **advisory e investimento** partecipata da **nove tra le maggiori fondazioni italiane** e da **Cassa Depositi e Prestiti**
  - La **mission** di Sinloc è di operare nell'ambito del partenariato pubblico privato offrendo servizi ai propri soci, alle istituzioni pubbliche e ad operatori privati. Sinloc, inoltre, investe le proprie competenze ed il proprio capitale in operazioni di PPP (project financing, STU, società miste etc)
  - Sinloc è da tempo **impegnata nell'ambito dell'Housing Sociale**, in stretta collaborazione con fondazioni socie e con Fondazione Housing Sociale. Sinloc ha collaborato alla creazione del fondo Veneto Casa promosso da Fond. Cariparo, Fond. di Venezia e Regione Veneto. Sinloc ha poi collaborato alla strutturazione del Fondo di HS in fase di avvio in Piemonte, per il quale sta anche supportando la selezione della SGR. In altre realtà Sinloc sta infine collaborando con Regioni e Fondazioni per verificare la fattibilità di fondi locali di HS.
- Il contributo di Sinloc a questo convegno riporta le conoscenze acquisite attraverso le esperienze concrete in Veneto e nelle altre regioni
  - Questo contributo tuttavia non rappresenta in alcun modo una formulazione della strategia e delle volontà di intervento, sia delle singole Fondazioni che delle loro Associazioni.



# IL PROGETTO DI HOUSING SOCIALE

## Criticità nella strutturazione e avvio di un fondo immobiliare

L'effettiva costituzione e lo sviluppo di Fondi di Housing Sociale sul territorio presenta evidenti elementi di complessità. Per questa ragione è necessario predisporre un'attività professionale e continuativa in termini di:

### ▪ Project management

- Individuazione e aggregazione degli effettivi promotori
- Sintesi delle loro diverse aspettative, disponibilità e priorità
- Trasferimento cultura del PPP

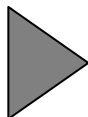
### ▪ Analisi di fattibilità

- Non solo sotto il profilo della sostenibilità economico finanziaria dell'iniziativa, ma anche in termini di analisi del disagio abitativo nel contesto locale e, dunque, di individuazione delle priorità di intervento

### ▪ Selezione del gestore del Fondo

### ▪ Individuazione o strutturazione di un Advisor Tecnico eventualmente disponibile a supportare la SGR

**Senza i supporti sopra accennati è difficile pensare di strutturare interventi complessi in un contesto di partenariato pubblico privato, in particolare si rischia di perdere il controllo del fattore tempo, con evidenti conseguenze in termini di efficacia, costi e perdita di opportunità**



# IL PROGETTO DI HOUSING SOCIALE

## Fase per la strutturazione e avvio di un fondo immobiliare



### 1. Piano industriale del progetto

- Promotori e *stakeholder* locali, generalmente supportati da un advisor, individuano le soluzioni più efficaci ed efficienti per quanto riguarda la *governance*, dimensione minima del fondo, operatività, perimetro geografico, strategie d'investimento, etc. Sulla base dei suddetti elementi viene redatta la bozza di regolamento del Fondo e definite le linee guida operative per lo sviluppo del progetto

### 2. Selezione della Società di Gestione del Risparmio

- Ricerca della migliore SGR in base all'esperienza, conoscenza del mercato immobiliare, coerenza con i principi etici del progetto, terzietà e indipendenza, competenze ed esperienze nell'housing sociale, capacità di rendicontazione (*accountability*), trasparenza, esaustività ed economicità dei servizi offerti
- Manifestazioni di interesse da parte delle SGR e selezione di una *short list* per gli incontri di approfondimento
- Individuazione della SGR che promuoverà e costituirà il Fondo

### 3. Individuazione e selezione di un Advisor Tecnico (AT)

- L'AT deve poter fornire al progetto un sostegno continuativo ed efficace facendosi promotore dell'innovazione sociale e strutturale delle realizzazioni e dei rapporti con gli *stakeholders*.

### 4. Approvazione regolamento e attività di marketing

- Verifica e definizione puntuale degli elementi caratterizzanti il Fondo, con la contestuale redazione del regolamento che viene depositato in Banca d'Italia per la relativa autorizzazione
- Banca d'Italia approva il Regolamento e parallelamente avviene la presentazione dell'iniziativa agli investitori ed Enti Locali potenzialmente interessati ad avviare progetti di housing sociale sul proprio territorio.

### 5. Raccolta e costituzione del patrimonio del Fondo

- Apertura del collocamento e *roadshow* agli investitori che, tipicamente, partecipano al Fondo sia con sottoscrizioni in denaro che con apporti in natura. Il richiamo degli impegni avviene poi in relazione agli investimenti effettuati

# ESPERIENZE DI HOUSING SOCIALE IN ITALIA

## Fondo Immobiliare Veneto Casa



Fondo Immobiliare etico, avviato nel 2008 su iniziativa di Regione Veneto, Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo e Fondazione di Venezia

Caratteristiche del Fondo:

Società di Gestione del Risparmio	Beni Stabili Gestioni SGR
Tipologia Fondo	Fondo misto che consente anche l' <b>apporto</b> di immobili (a), ad accumulo e con eventuale distribuzione cassa in eccesso
Target	Investitori qualificati
Capitale raccolto obiettivo	50 mln
Durata	25 anni
Regione di operatività	Veneto
Advisor	Abitare Veneto Srl (b)

- (a) Terminato il periodo di collocamento, le sottoscrizioni di capitale e ad apporto possono riaprirsi con cadenza semestrale
- (b) Abitare Veneto Srl riunisce al suo interno le competenze di tre operatori specializzati nel settore abitativo e nello sviluppo del territorio: Sinloc Spa, ARAV – Associazione Regionale Ater Veneto, Fondazione La Casa Onlus

# ESPERIENZE DI HOUSING SOCIALE IN ITALIA

## Fondo Immobiliare Veneto Casa – il percorso

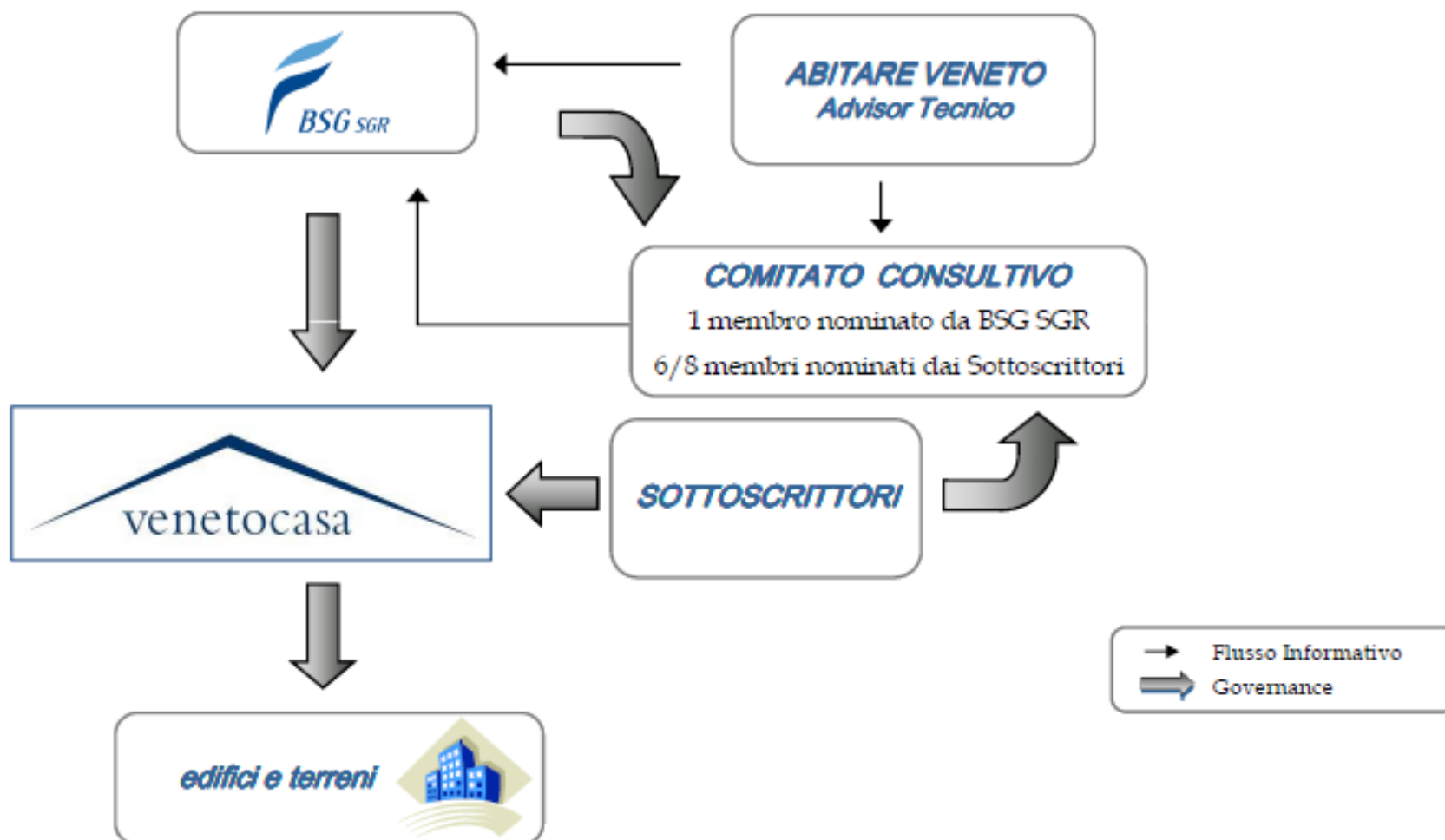


La volontà comune di dare una risposta “innovativa” al problema del disagio abitativo, in affiancamento alla tradizionale attività a fondo perduto, ha portato Regione Veneto, Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, e Fondazione di Venezia a percorrere la strada del Fondo Immobiliare etico.

- **2007** - Sinloc Spa, su incarico della Fondazione Cariparo, ha supportato la Fondazione stessa e Regione Veneto nello sviluppo di una strategia di intervento nell'housing sociale in Veneto. L'advisory ha portato ad individuare lo strumento Fondo Immobiliare come più efficace soluzione d'intervento date le finalità ed il contesto analizzato
- **2008** - Sinloc Spa supporta Fondazione Cariparo e Regione nel processo di selezione competitiva della Società di Gestione del Risparmio (SGR) per la costituzione e gestione del Fondo. Dal processo risulta aggiudicataria Beni Stabili Gestioni SGR.
- **dicembre 2008** - Banca d'Italia autorizza il regolamento del Fondo Veneto Casa in cui, nella figura di promotori e primi sottoscrittori, a Regione e Fondazione Cariparo si aggiunge Fondazione di Venezia
- **novembre 2009** - è in corso la chiusura della fase di collocamento del Fondo. Gli impegni di sottoscrizione dei promotori, a cui si è aggiunto come quotista Intesa San Paolo, sono pari, ad oggi, a circa Euro 20 milioni, con la prospettiva al momento acquisita di ulteriori Euro 10 mln circa nel 2010 a fronte di ulteriori sottoscrizioni in denaro da parte degli attuali sottoscrittori

# ESPERIENZE DI HOUSING SOCIALE IN ITALIA

## Fondo Immobiliare Veneto Casa - Governance

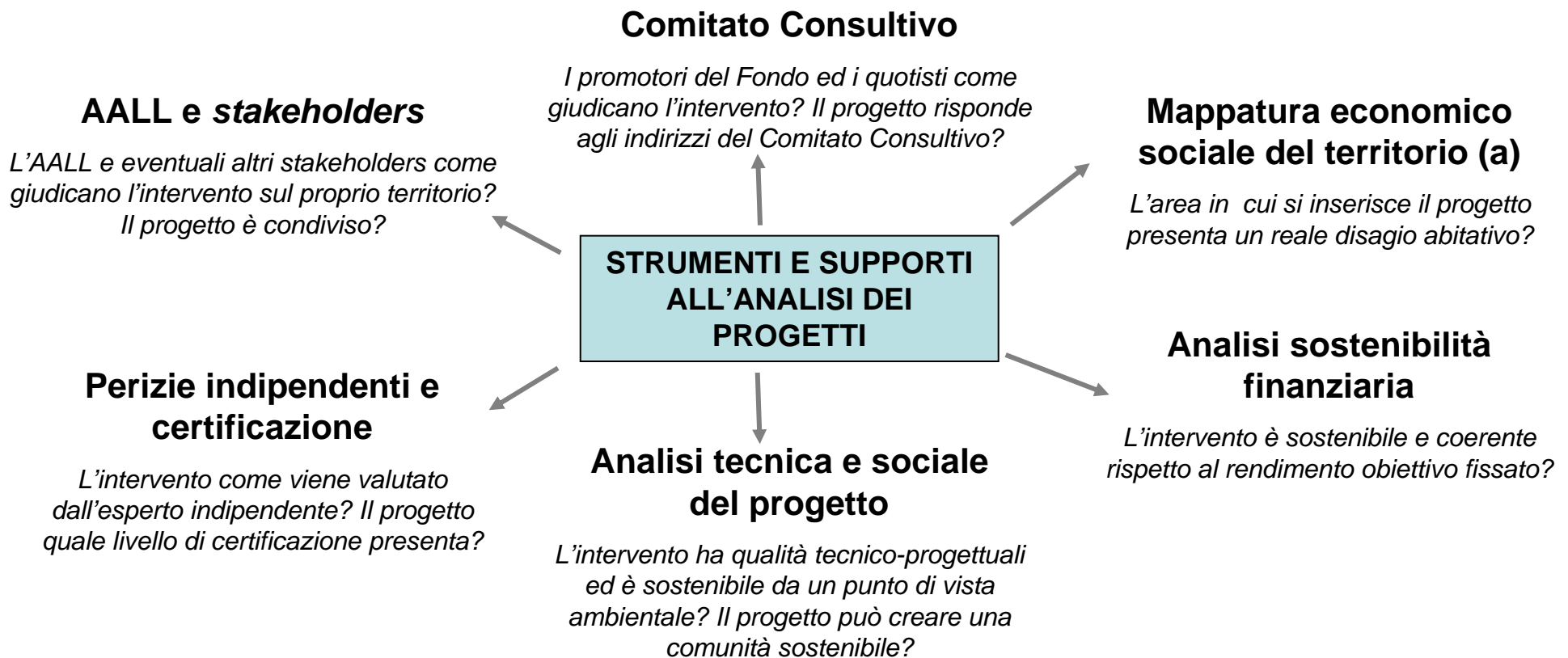


# LA FASE GESTIONALE

## Criticità nella selezione dei progetti



La selezione dei progetti deve consentire, in modo efficace oggettivo e trasparente, l'individuazione degli interventi capaci di rispondere meglio agli obiettivi del Fondo, nel rispetto dei vincoli dettati dal Regolamento e delle linee guida dei quotisti



(a) La mappatura del disagio abitativo riesce a mettere in luce trend demografici passati e futuri anche di specifici target di popolazione, caratteristiche mercato immobiliare, house *affordability*, domanda di abitazioni sociali non soddisfatta, ecc.

# CONCLUSIONI



- Le limitate risorse finanziarie pubbliche, ed il crescente fenomeno del disagio abitativo, hanno portato negli ultimi anni all'aumento delle sperimentazioni nel settore dell'housing sociale in una logica di partenariato pubblico privato
- La partenza di un Fondo di housing sociale, richiede di tenere in considerazione e bilanciare spesso interessi diversi. La creazione di un tavolo di lavoro e la predisposizione di uno studio di prefattibilità, con il supporto e l'affiancamento di un advisor esterno, può rappresentare una necessità per giungere ad un concreto e condiviso piano operativo che porti, in tempi limitati, all'effettiva costituzione del Fondo
- Anche l'operatività del Fondo presenta importanti problematiche da affrontare, tanto sotto il profilo economico finanziario quanto sotto quello sociale. Le esperienze avviate hanno evidenziato come l'attività di un advisor tecnico legato al territorio, a supporto dell'attività della SGR, può agevolare l'individuazione degli interventi e la loro strutturazione in chiave maggiormente sociale e di sviluppo sostenibile



## **SINLOC Sistema Iniziative Locali S.p.A.**

Via Trieste 57/59  
35121 Padova

T. 049-6539926

F. 049-6539920

[www.sinloc.com](http://www.sinloc.com)