

HOUSING SOCIALE

**PROPOSTE PER GLI IMMOBILI
OGGETTO DI PROCEDURE
GIUDIZIALI O DI DISMISSIONE**

Ing. Vincenzo Di Nardo
Vice Presidente Ance

Roma, 18 febbraio 2015

La nuova definizione di *housing* sociale

- L'art.1 del DM 22 aprile 2008 e l'art.10 del Decreto Casa (DL n.47 del 28 marzo 2014 - L. 80 del 23 maggio 2014) considerano **alloggio sociale**:
 - ❖ **l'unità abitativa destinata alla locazione**, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a otto/quindici anni;
 - ❖ **l'unità abitativa destinata alla vendita** e realizzata a determinate condizioni
 - ❖ **l'edilizia universitaria convenzionata**;
 - ❖ **la locazione con patto di futura vendita o assegnazione**, per un periodo non inferiore ad otto anni.

Integrare l'*housing* sociale

Art.10 comma 5 DL. 47/14 L.80/14 (Piano Casa)

Nei comuni a tensione abitativa si possono realizzare mediante interventi integrati anche:

- Ristrutturazione edilizia
- Sostituzione edilizia
- Variazione destinazione d'uso
- Creazione dei servizi e funzioni connesse e complementari destinate alla residenza
- Edilizia abitativa con gestione collettiva dei servizi per utenti > 65 anni.

**Ruolo primario
dei comuni**

**Composizione
sociale mista**

Obiettivi delle proposte

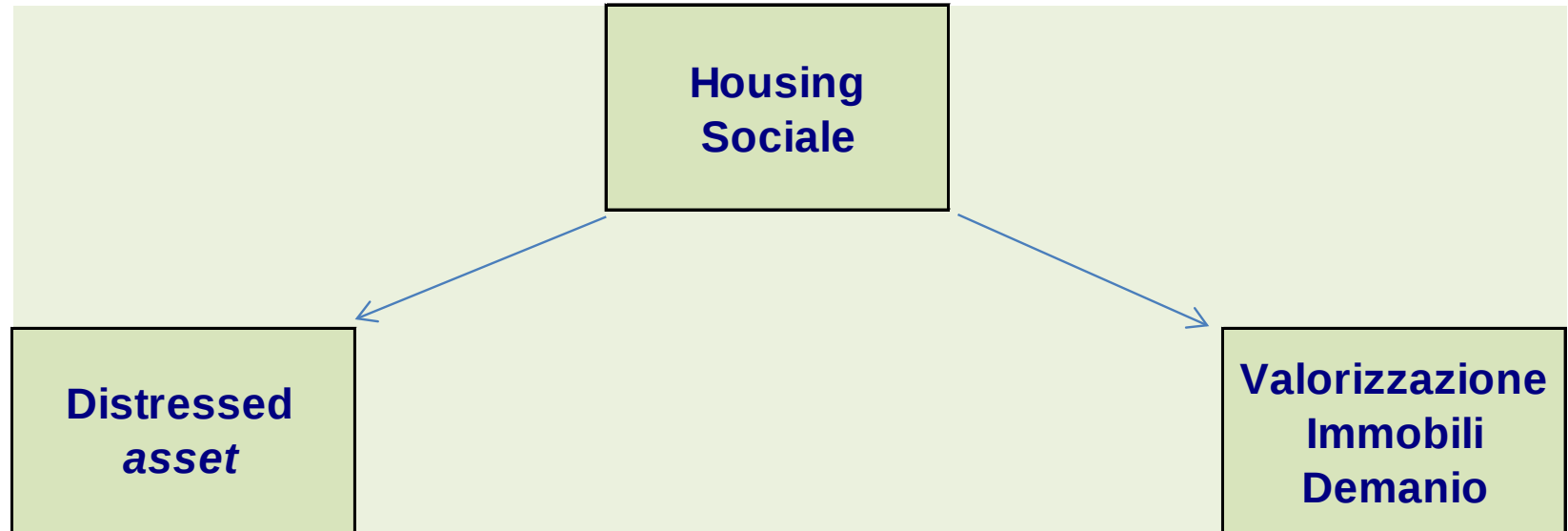
- **Aumentare l'offerta di *housing sociale* per la popolazione.**
- **Alleggerire le banche dei *distressed asset*, in modo da:**
 - ❖ abbassare la rischiosità del settore immobiliare;
 - ❖ liberarsi dalle sofferenze.
- **Evitare l'acquisto in blocco, a sconto, da parte dei fondi d'investimento speculativi.**
- **Creare opportunità d'investimento per le imprese di costruzioni.**

Le 2 proposte per l'*housing* sociale

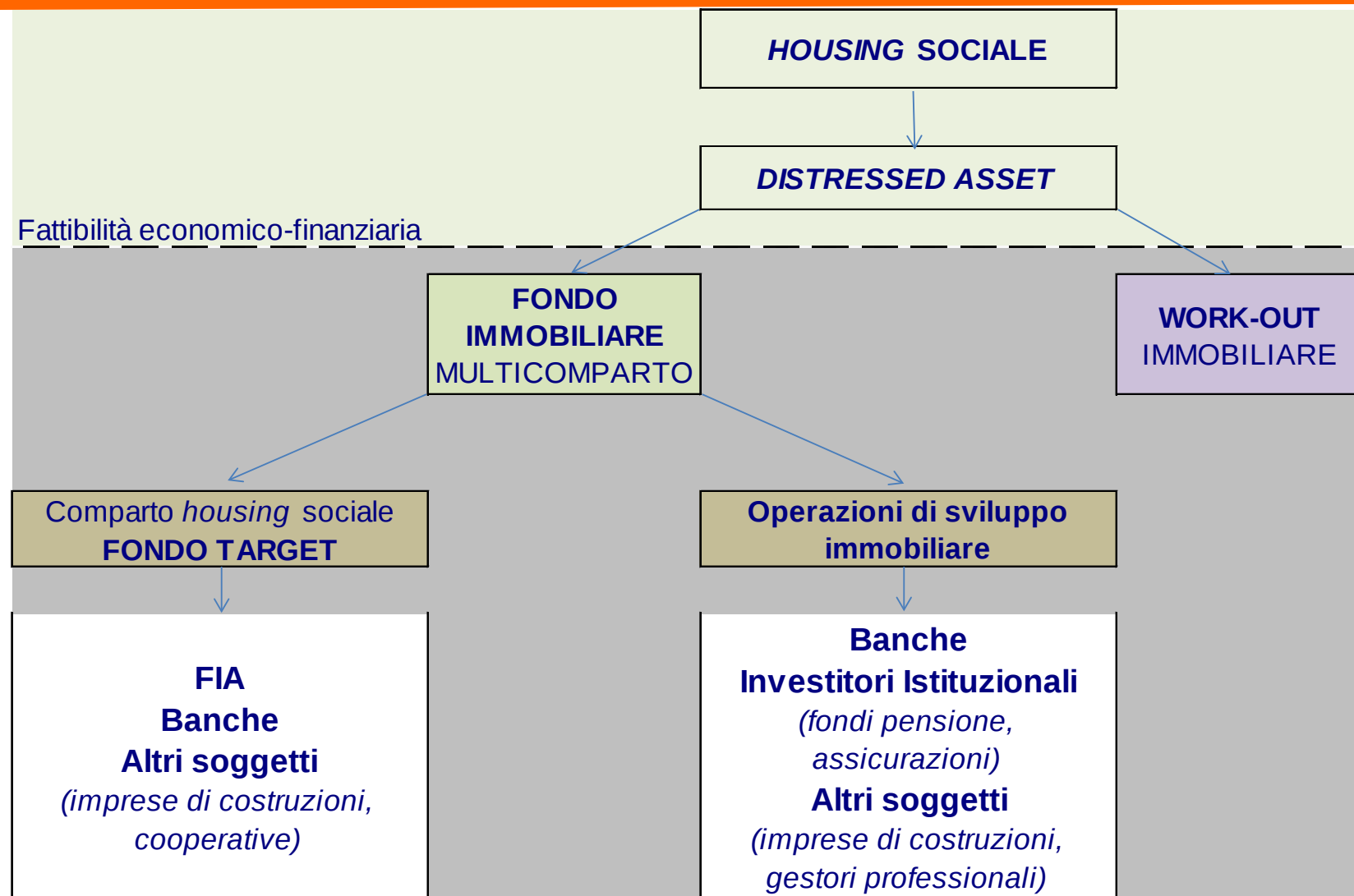
La strategia prevede un'azione contemporanea lungo due direttrici principali:

1. **gestione attiva dei crediti problematici** (*distressed asset*) attraverso:
 - ❖ creazione di **Fondi immobiliari Target**;
 - ❖ operazioni di cosiddetto ***work-out* immobiliare** che vede singole imprese proporre a singole banche soluzioni d'intervento su determinati asset.
2. **valorizzazione degli immobili pubblici.**

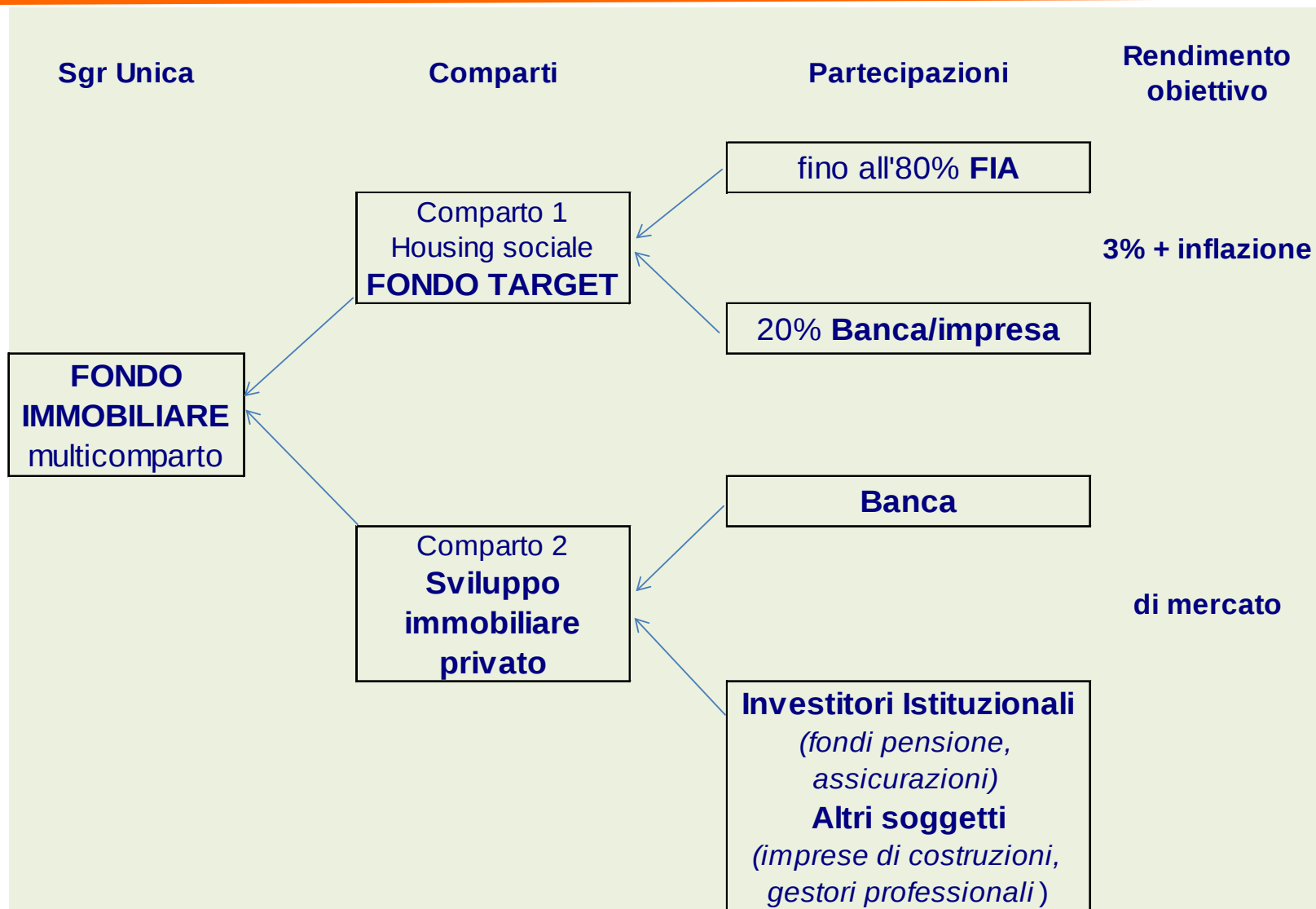
Le 2 proposte per l'*housing* sociale



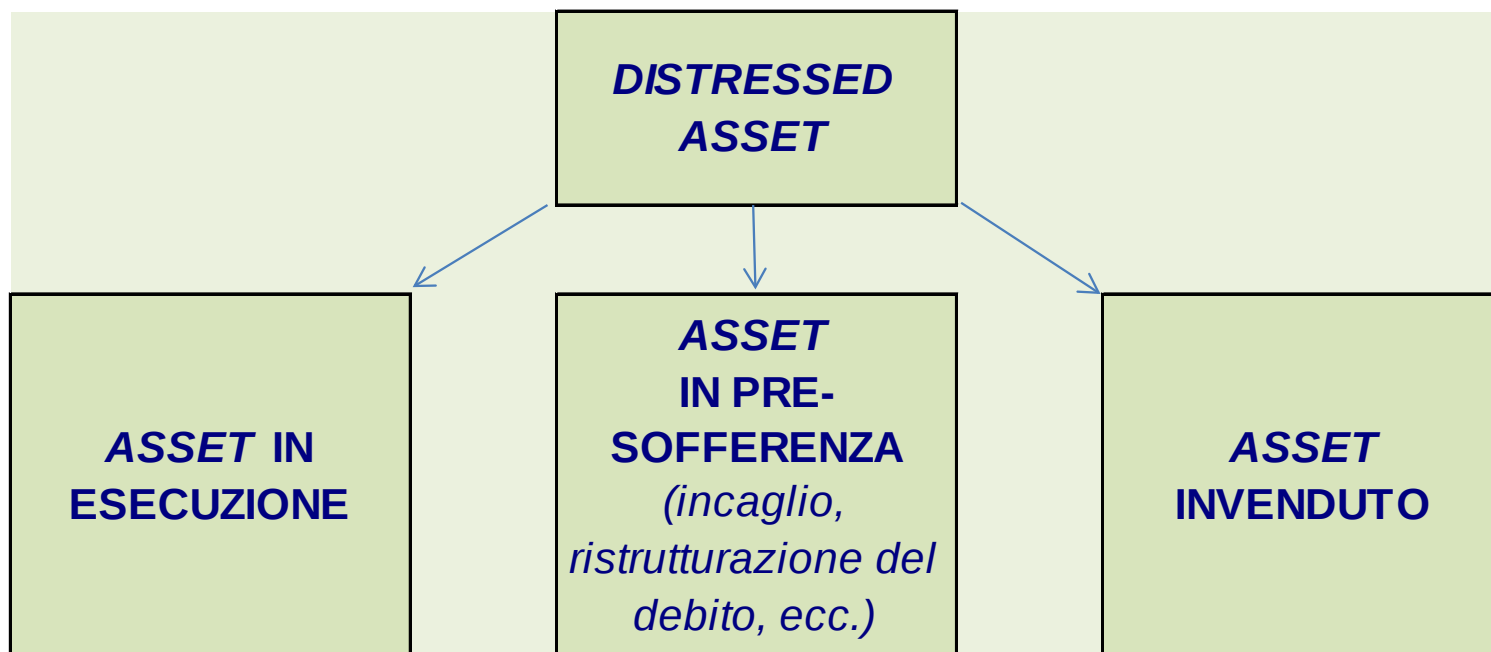
1. Le proposte per l'*housing* sociale attraverso l'utilizzo di *distressed asset*



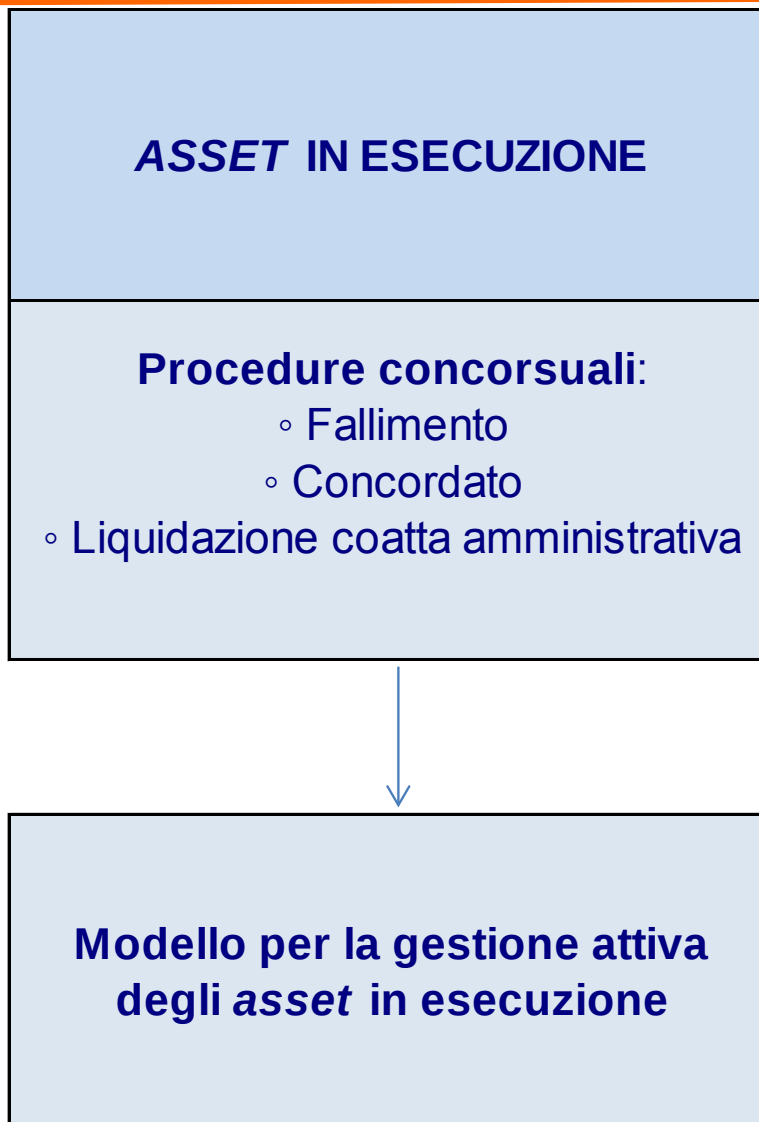
1.1 *Distressed asset* : ipotesi di strutturazione dell'operazione



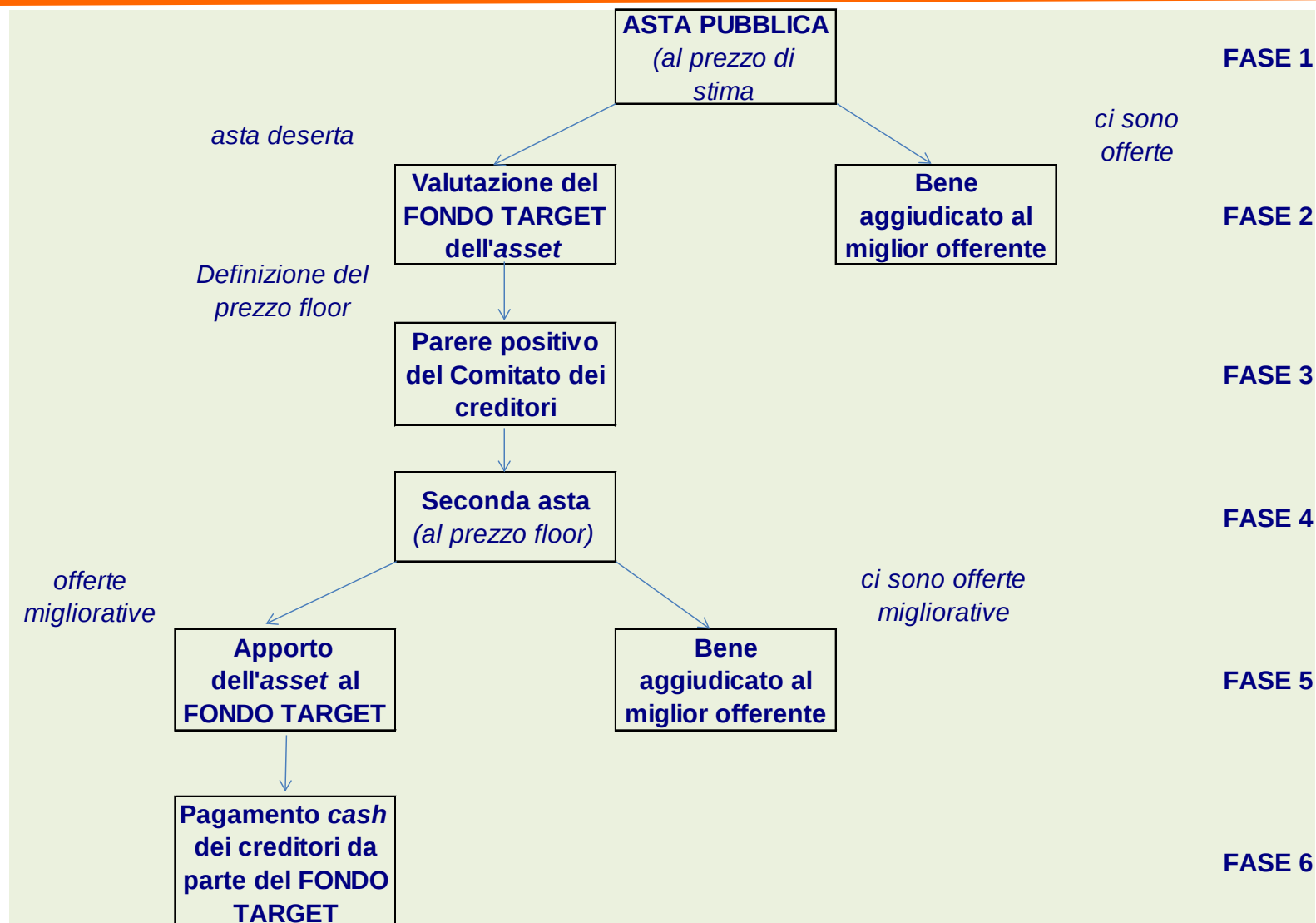
1.1 I *distressed asset* oggetto di investimento



1.1 *ASSET* IN ESECUZIONE



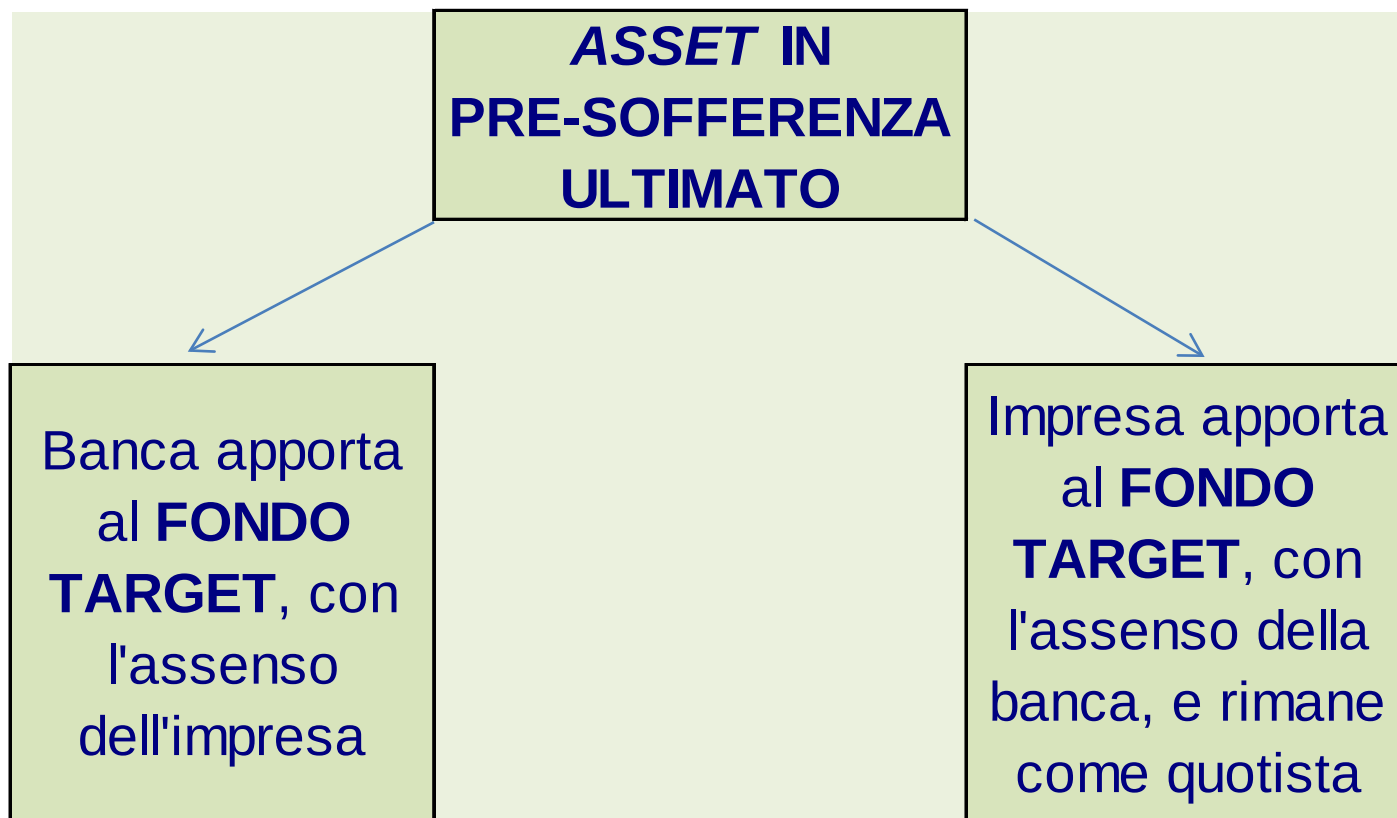
1.1 Modello per la gestione attiva degli **ASSET** IN **ESECUZIONE**



1.1 *ASSET* IN PRE-SOFFERENZA



1.1 *ASSET* IN PRE-SOFFERENZA

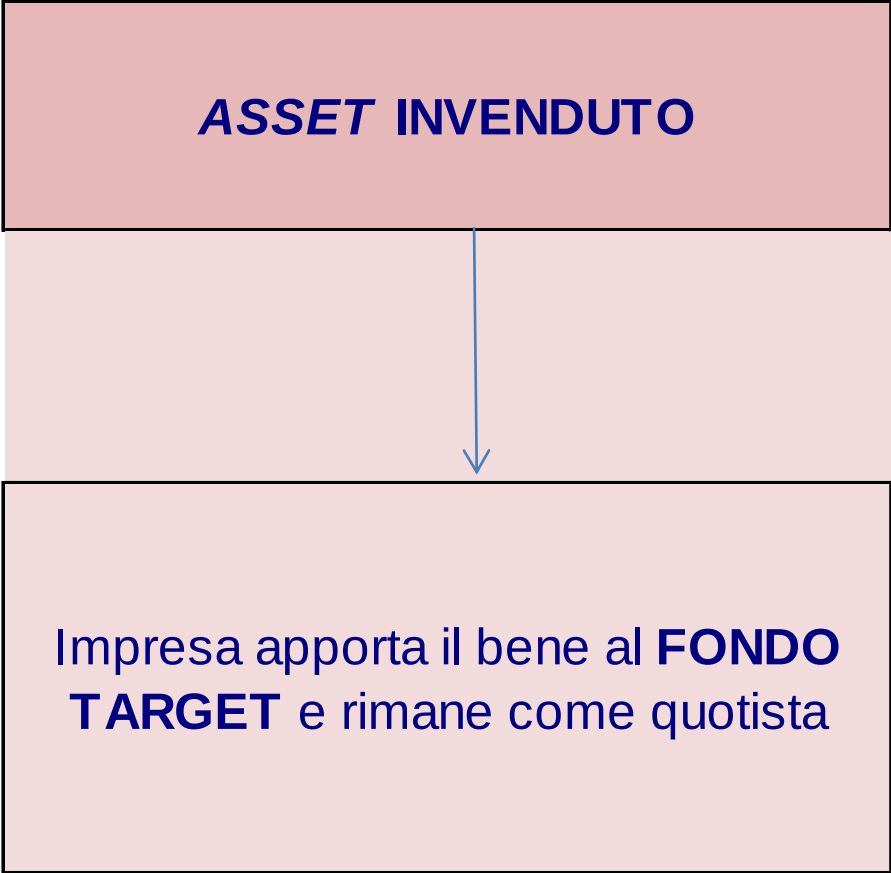


1.1 ASSET IN PRE-SOFFERENZA



1.1 *ASSET* INVENDUTI

ASSET INVENDUTO



```
graph TD; A[ASSET INVENDUTO] --> B[Impresa apporta il bene al FONDO TARGET e rimane come quotista];
```

Impresa apporta il bene al **FONDO
TARGET** e rimane come quotista

1.1 I potenziali benefici

- Il **Governo** può conseguire gli obiettivi di aumento dell'offerta di case in affitto a lungo termine a canone sostenibile, diminuendo considerevolmente, e in tempi brevi, il fabbisogno abitativo della popolazione e le conseguenti tensioni sociali.
- Le **città** beneficiano di un processo di recupero e riqualificazione di immobili attualmente abbandonati.
- La **banca** può apportare *asset* problematici e liberare patrimonio da investire in nuovi crediti.
- Per le **imprese** si creano opportunità di lavoro derivanti dalla ultimazione degli *asset* di proprietà del Fondo.

1.2 Distressed asset: Work-out immobiliare

Nell'ambito di questo piano d'azione più generale, è possibile ipotizzare anche una

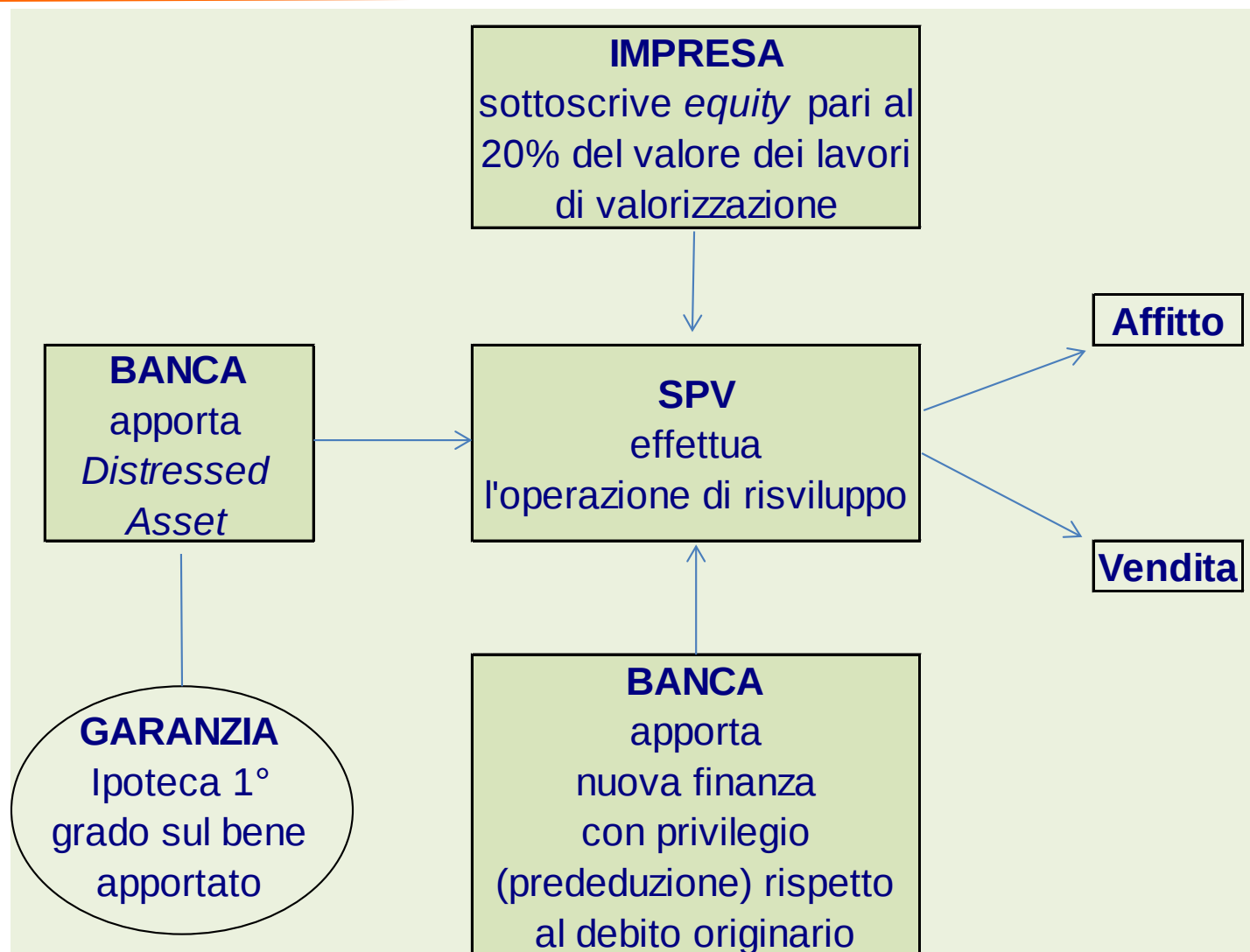
logica d'azione *one to one*

che vede singole imprese proporre a singole banche soluzioni d'intervento su determinati asset.

L'idea è quella di **operare attraverso un veicolo (SPV)** di nuova costituzione che possa garantire determinati vantaggi:

1. limitati adempimenti per la costituzione e nella gestione;
2. massima flessibilità nella struttura di finanziamento;
3. costi di gestione ridotti;
4. semplicità nella *governance*.

1.2 Work-out immobiliare: ipotesi di strutturazione dell'operazione



1.2 Work-out immobiliare: tre modalità di intervento

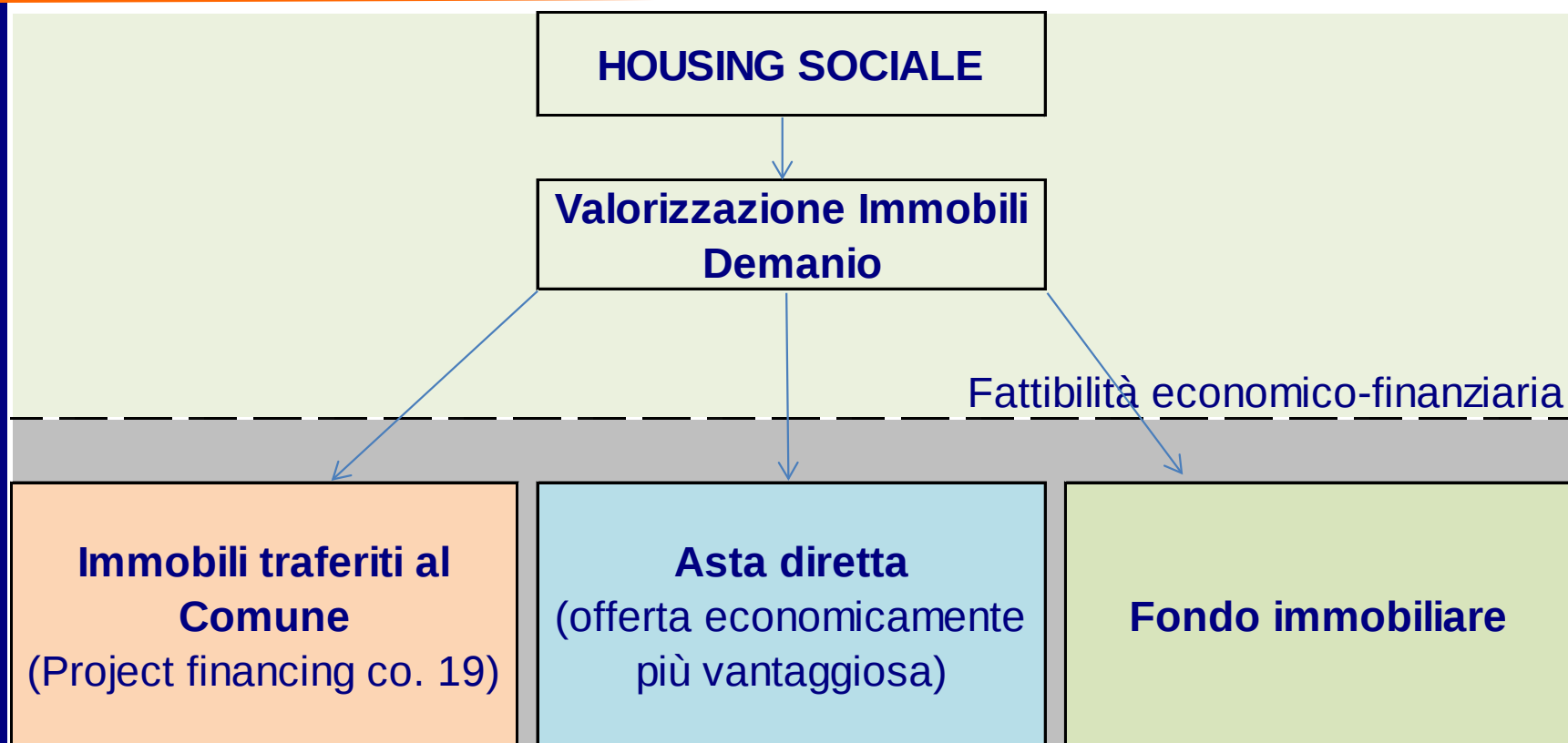
- 1. VENDITA A PREZZI AGEVOLATI:** vendita a prezzi unitari inferiori di almeno il 20% rispetto ai valori di mercato.
- 2. AFFITTO CON RISCATTO (*RENT TO BUY*):** da utilizzare anche in operazioni che prevedono un mix con la vendita a prezzi agevolati.
- 3. AFFITTO A CANONE CONCORDATO:** utilizzato in mix con le altre due soluzioni.

Sono indispensabili:

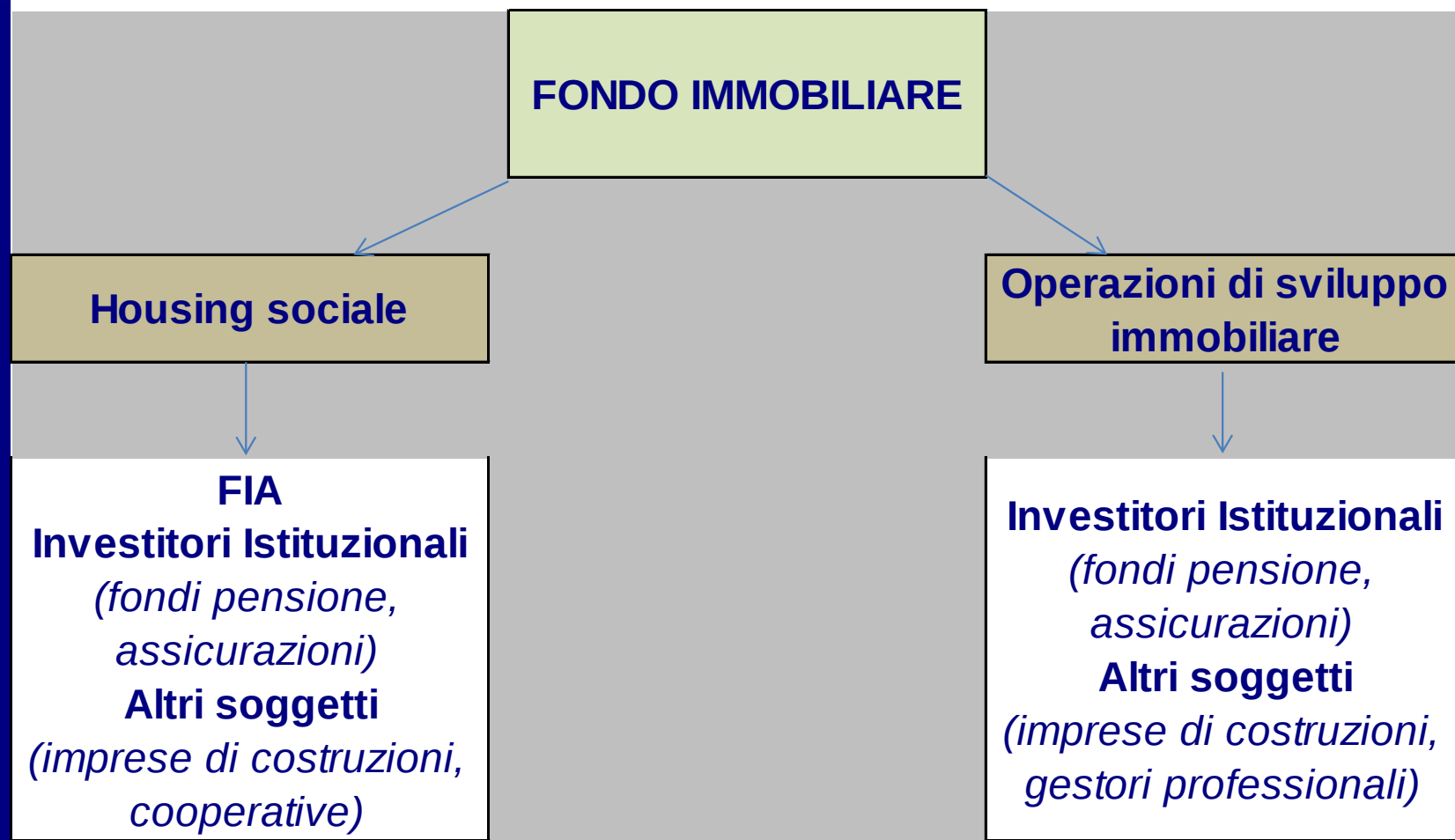
prodotti finanziari *ad hoc*

**coinvolgimento di soggetti gestori (es. coop
abitazione)**

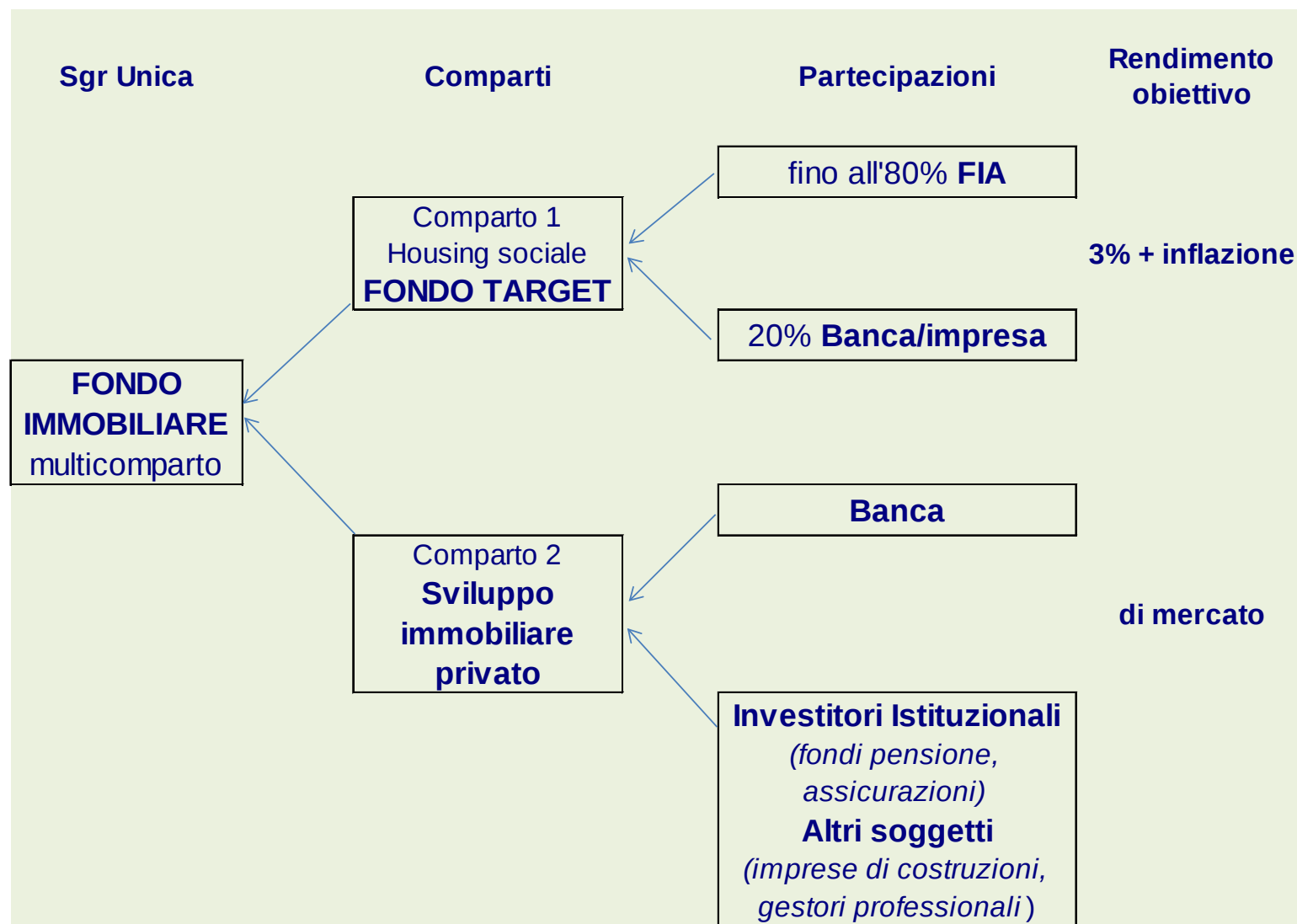
2. Le proposte per l'*housing* sociale attraverso la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico



2. Le proposte per l'*housing* sociale attraverso la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico



2. Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: ipotesi di strutturazione dell'operazione



2. Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

LE CONDIZIONI DA RISPETTARE

- Le **procedure** per l'assegnazione delle concessioni **devono essere trasparenti**, in modo che gli investitori abbiano un corretto confronto competitivo.
- La **selezione** del soggetto che materialmente attuerà la valorizzazione dei beni dev'essere **basata su**:
 - ❖ **l'idea progettuale**;
 - ❖ **la capacità di sviluppare progetti industriali di valorizzazione** e non solo sulle sue disponibilità finanziarie.

2. Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE

presuppone:

- Il ricorso alla Conferenza di servizi o a procedure analoghe;
- La massima libertà per il *developer* di sviluppare l'idea progettuale.

In questo modo:

- ❖ si minimizza il rischio urbanistico;
- ❖ si offrono le necessarie certezze agli investitori privati.

2. Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

I BENEFICI PER LA COLLETTIVITA'

La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico riveste un'importanza strategica:

- 1. nelle problematiche legate al fabbisogno abitativo;**
- 2. nel processo di ammodernamento delle aree urbane.**

E' necessario

sviluppare procedure d'intervento che minimizzino i rischi dell'investitore.

Le proposte Ance

RENDERE POSSIBILE IL COINVOLGIMENTO DEL MAGGIOR NUMERO DI INVESTITORI PRIVATI SERVONO:

- **Forme di garanzia, pubbliche e private**, che permettano di attenuare il rischio di morosità da parte dell'utenza degli alloggi di *housing* sociale.

MOROSITA'

FONDO MOROSITA' INCOLPEVOLE

PRODOTTI ASSICURATIVI SPECIFICI

GARANZIA PUBBLICA NEL CASO DI UTENZA SCELTA DALL'ENTE LOCALE

CESSIONE DEL QUINTO DELLO STIPENDIO

PROCEDURA ACCELERATA DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

FONDI DI MUTUALITA' AUTOGESTITI

Le proposte Ance

**PER RENDERE POSSIBILE IL COINVOLGIMENTO DEL
MAGGIOR NUMERO DI INVESTITORI PRIVATI PER
L'EQUILIBRIO DEL PEF SERVONO:**

- **REGIME FISCALE DI FAVORE:**
 - ❖ esenzione da IMU per le aree;
 - ❖ esenzione TASI per le aree e fabbricati;
 - ❖ detassazione utili reinvestiti in *housing* sociale.
- **INTERVENTI IN AMBITO URBANISTICO**, quali, ad esempio:
 - ❖ variazioni delle destinazioni d'uso;
 - ❖ interventi di demolizione e ricostruzione;
 - ❖ proroghe automatiche dei titoli abilitativi edilizi eventualmente scaduti.
- **VELOCIZZAZIONE DELLE PROCEDURE**
- **CERTEZZE NEL TRASFERIMENTO DEI BENI IN PROCEDURA**

L'Azione dell'Ance

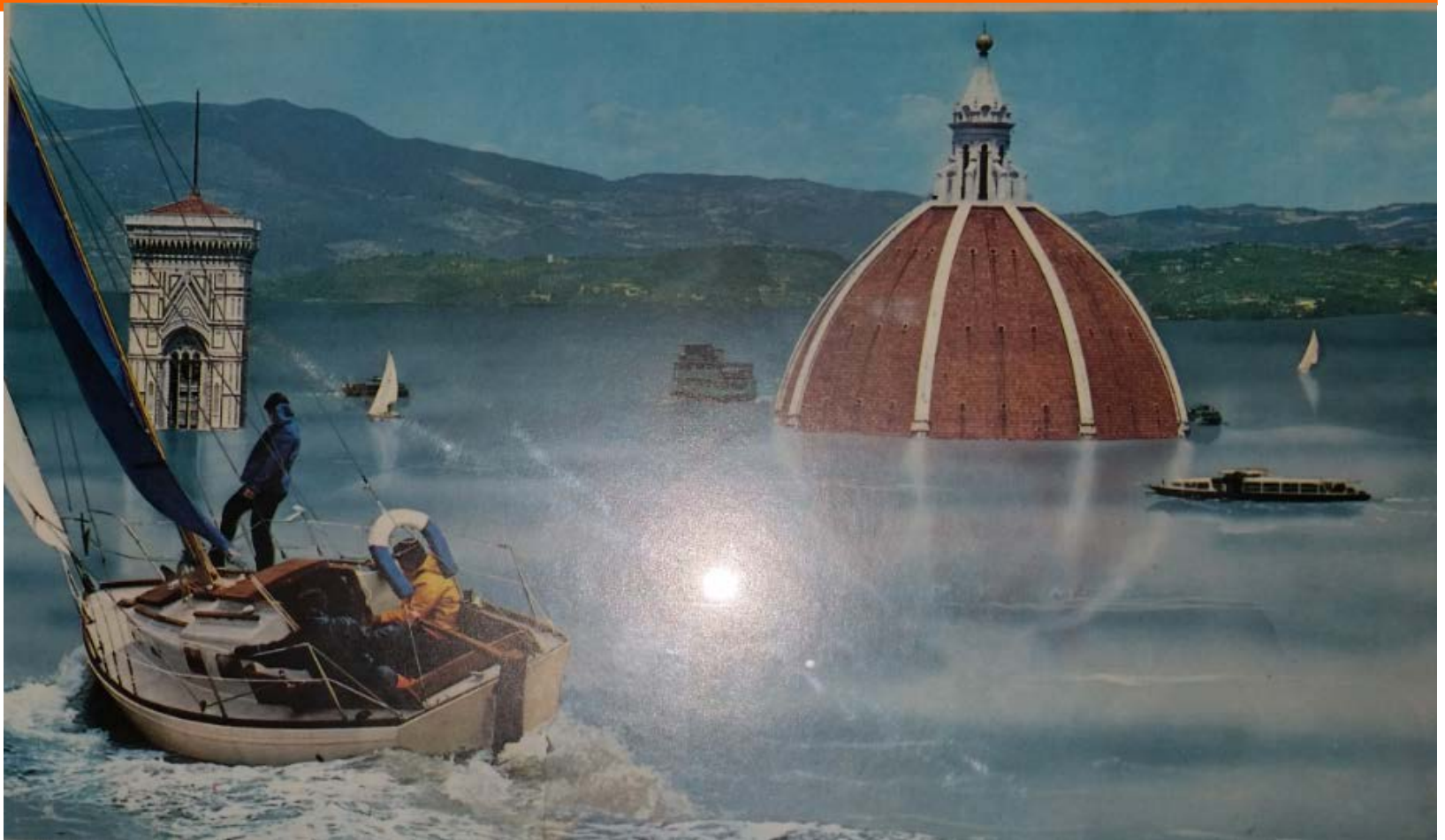
«Il caso fornisce le menti preparate», Pasteur

I PROSSIMI PASSI

- **Proposte di modifica legislativa, procedurale e fiscale** necessarie per rendere più sostenibili le operazioni proposte, sia nell'ambito del *workout*, sia nella valorizzazione degli immobili pubblici;
- **Confronto con la CDP Investimenti SGR** per individuare le modalità di selezione delle imprese;
- **Accordo con i gestori specializzati nella gestione immobiliare e nei rapporti con l'utenza;**

L'Azione dell'Ance

- **Sottoscrizione di appositi protocolli con ANCI ed Enti locali** per favorire la realizzazione di questi interventi dal punto di vista urbanistico e procedurale;
- **Realizzazione di un database di informazioni relative ai molteplici soggetti potenzialmente interessati** (es. cooperative di servizi, gestori di multisala e palestre, fondazioni per il diritto allo studio, associazioni culturali, ecc.);
- Consentire alle imprese di **stringere alleanze con potenziali partner per sviluppare operazioni complesse.**



*«Per correr miglior acque alza le vele»
Dante (Purgatorio, Canto I)*