



*Ministero delle Infrastrutture
e dei Trasporti*

In collaborazione con:

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

e il confronto di:

ABI Associazione
Bancaria
Italiana | **cdp** Investimenti Sgr

Sintesi

SOCIAL HOUSING

IL MODELLO DI INTERVENTO



L'obiettivo del modello è di dare una risposta concreta all'emergenza abitativa attraverso l'utilizzo degli immobili detenuti in garanzia dalle banche e non ancora venduti sul mercato.

**QUESTI IMMOBILI
RAPPRESENTANO**

**UNA PERDITA DI
REDDITIVITÀ DELLE BANCHE**

che si trovano al proprio interno un ammontare di immobili a garanzia di crediti problematici che pesano sui bilanci

**UN'OPPORTUNITÀ
PER LE IMPRESE**

che possono intervenire nella realizzazione di abitazioni in social housing di qualità, valorizzando immobili che rischiavano il deterioramento

UNA RISORSA SOCIALE

perché possono costituire una prima risposta al fabbisogno abitativo italiano. La crisi, infatti, ha impoverito le famiglie che non riescono più ad accedere all'acquisto della casa e l'emergenza abitativa è un problema comune a molte città italiane

IL MODELLO IN SINTESI

Le Tappe

1. Le imprese di costruzione, d'intesa con la banca e con il coinvolgimento di soggetti istituzionali come il Fondo FIA di CDP Investimenti SGR, propongono una valorizzazione di uno o più di questi immobili.
2. Se l'operazione è valida sotto il profilo dell'equilibrio economico finanziario, gli immobili passano nella disponibilità di fondi immobiliari (Fondi Target), specifici per ciascuna banca.
1. Tali fondi, partecipati da CDP Investimenti SGR, formuleranno offerta alla banca e all'impresa costruttrice e si occuperanno del completamento degli interventi edilizi, ove necessario, e della gestione.

Risultati

- Il coinvolgimento del Fondo FIA di CDP Investimenti SGR garantisce all'operazione una valorizzazione degli immobili a favore del social housing
- Si favoriscono le trasformazioni urbane di aree che rischiano l'abbandono e il degrado
- Si coinvolgono le imprese di costruzione nei processi di trasformazione agevolando la ripresa del settore dell'edilizia

PER AGEVOLARE IL FUNZIONAMENTO DEL MODELLO OCCORRE

- lo sviluppo di **forme di garanzia, pubbliche e private**, che permettano di attenuare il rischio di morosità da parte dell'utenza degli alloggi di housing sociale
- ipotizzare un **regime fiscale di favore**, che tenga conto del fine "sociale" da essi perseguito
- prevedere una **velocizzazione delle procedure** per rendere possibile l'intervento degli investitori privati
- prevedere **agevolazioni e certezze di natura urbanistica** per accelerare i tempi e ridurre i costi degli interventi

VALORIZZAZIONE DEI BENI DEL DEMANIO

Il progetto prevede anche la **possibilità di valorizzare gli immobili pubblici in ottica di social housing** facendo ricorso alla concertazione con i soggetti pubblici in modo da ridurre il rischio per gli investitori privati. I modelli ipotizzati sono il project financing o l'intervento di fondi immobiliari, prevedendo, in tal caso, fin dalla gara iniziale, il coinvolgimento del promotore costruttore.