

## **I Fondi Immobiliari Etici: nuove strategie finanziarie a supporto dell'housing sociale**

di Luisa Magnani e Chiara Zaccaria

Relatore: Luca Consiglio

Tematica sempre più al centro dell'attenzione e oggetto di acceso dibattito in campo edilizio ed architettonico, il social housing viene indagato nel nostro studio sotto il profilo della fattibilità economica.

Obiettivo della ricerca è stata la verifica della validità del Fondo Immobiliare Etico per gestire e valorizzare interventi immobiliari a carattere sociale. A questo scopo abbiamo effettuato simulazioni su quattro casi studio, ipotizzando l'intervento come realizzato dal punto di vista di un ipotetico fondo immobiliare di tipo etico e valutandolo attraverso l'analisi costi e ricavi.

La scelta di affidarsi a veicoli finanziari, innovativi rispetto al tradizionale mercato del real estate italiano di ambito sociale, quali i fondi immobiliari, è uno degli aspetti caratterizzanti la nuova politica nazionale sulla casa: dalla metà degli anni Novanta ad oggi, infatti, la questione abitativa è diventata sempre più complessa e sfaccettata, richiedendo risposte nuove rispetto al passato. Tra gli elementi che hanno contribuito a cambiare radicalmente il volto della questione è necessario citare:

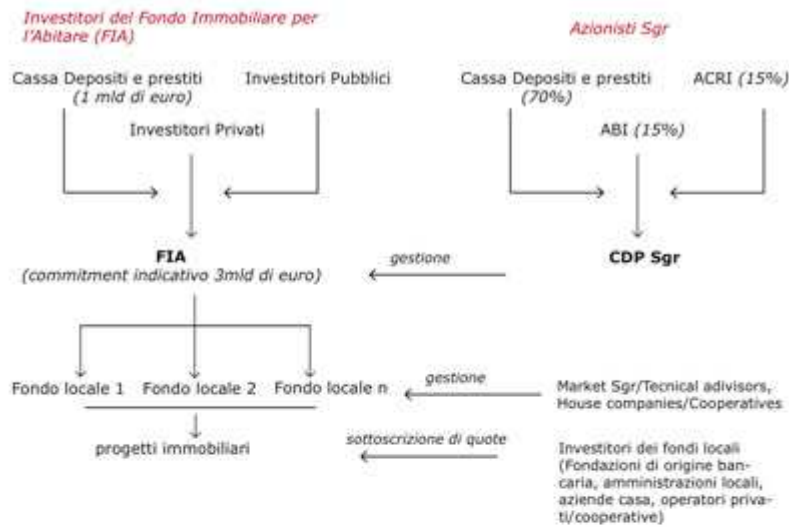
- l'aumento dei prezzi di vendita e dei canoni di affitto delle abitazioni rispetto ai redditi delle famiglie;
- l'esaurimento dei fondi GESCAL e loro bilanci sempre più insostenibili;
- la riduzione delle dimensioni dei nuclei familiari;
- la nascita di nuovi stili di vita motivati da una forte flessibilità lavorativa;
- la nascita di una c.d. "fascia grigia" di utenti, soggetti economicamente troppo forti per usufruire dei sussidi statali ma troppo deboli per confrontarsi con il libero mercato.

Per colmare l'attuale emergenza abitativa sono state identificate nuove strategie. Gli aspetti che differenziano i nuovi interventi di housing sociale, profondamente diversi dai tradizionali interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) possono essere così sintetizzati:

- il social housing è un servizio abitativo, può quindi essere assunto come standard urbanistico aggiuntivo e usufruire degli aiuti di Stato;
- risponde a esigenze abitative molto diversificate fra loro;
- è finalizzato a produrre alloggi da locare con una vasta gamma di articolazioni del canone;
- si apre a nuovi modelli di cooperazione fra pubblico e privato;
- prevede il supporto di modelli finanziari.

Tra i modelli finanziari spicca la figura del fondo immobiliare, considerato particolarmente adatto dalla recente normativa per le sue caratteristiche di trasparenza e flessibilità. E' stato creato un fondo nazionale (FIA) gestito da Cassa Depositi e Prestiti Sgr, un robusto volano finanziario nazionale con lo scopo di sostenere programmi edilizi locali caratterizzati da sostenibilità economica e sociale. L'insieme delle iniziative finanziate ha portato alla creazione di un Sistema Integrato di Fondi Immobiliari (SIFI).

Schema di funzionamento del SIFI (rielaborazione delle autrici su documento CDP)



Per poter usufruire del finanziamento, che può arrivare fino ad un 40% dell'equity dell'iniziativa, è necessario che il piano finanziario del singolo intervento dimostri di poter raggiungere un TIR obiettivo minimo del 4%, in linea con i risultati attesi da operazioni risk free. Per la prima volta, il problema viene affrontato come un vero e proprio investimento e non un contributo a fondo perduto.

I risultati delle analisi costi e ricavi condotte sui casi studio sono così riassumibili:

- unità immobiliari: sconto del 20% (in tutti casi lo sconto è riferito ai valori di mercato rispetto sia ai canoni di locazione che ai valori di dismissione)
- box: sconto del 10%
- TIR del 4,1%, nel caso di dismissione finale (chiusura del fondo dopo 25 anni)
- TIR del 5,0% nel caso di dismissione graduale (chiusura del fondo dopo 18 anni)

A conclusione possiamo affermare la validità dello strumento: la rinuncia a parte del profitto, che connota il promotore come "etico", si traduce in un vantaggio per gli inquilini, i quali pagheranno canoni inferiori rispetto al libero mercato.

Per ulteriori informazioni, e-mail:

Luisa Magnani: [luisamagnani@hotmail.it](mailto:luisamagnani@hotmail.it)

Chiara Zaccaria: [chiarazaccaria10@gmail.com](mailto:chiarazaccaria10@gmail.com)