

IDeA FIMIT_{sgr}
Società di Gestione del Risparmio



L'esperienza di IDeA FIMIT con il Fondo Housing Sociale Liguria

Andrea Lodi
12 Novembre 2014

Il disagio abitativo in Liguria

Le stime di Nomisma sul disagio abitativo, aggiornate a novembre 2013, evidenziano che:

- le **famiglie liguri** che hanno difficoltà ad accedere al libero mercato delle locazioni, ovvero sono **in condizione di disagio abitativo**, sono il 66,3% a Genova, il 53,6% a Imperia, il 69,2% a Savona e il 57,3% a La Spezia del totale di quelle in affitto
- tra queste, le **famiglie liguri potenzialmente interessate ad accedere all'housing sociale** sono il 20,5% a Genova, il 23,8% a Imperia, il 23,4% a Savona e il 25,6% a La Spezia
- la **città di Savona** è quella con il **maggior fabbisogno potenziale di housing sociale** della regione perché i valori di mercato dei canoni di locazione sono i più elevati e la percentuale di famiglie in condizione di disagio è la più alta

Stima del fabbisogno potenziale di <i>housing sociale</i>					
	Unità	Genova	Imperia	Savona	La Spezia
n. famiglie in proprietà		212.946	14.791	22.251	31.530
n. famiglie in affitto		90.829	5.036	8.962	13.257
n. totale famiglie		303.775	19.827	31.213	44.787
<i>Libero mercato</i>					
Canone medio abitazione 70 mq	€/anno	7.560	6.720	7.730	6.216
	€/mq/mese	9,0	8,0	9,2	7,4
Reddito soglia ⁽¹⁾	€/anno	25.200	22.400	25.750	20.270
n. famiglie sotto soglia		60.200	2.700	6.200	7.600
% su n. famiglie in affitto	%	66,3%	53,6%	69,2%	57,3%
<i>Housing sociale</i>					
Canone medio abitazione 70 mq ⁽²⁾	€/anno	5.290	4.700	5.400	4.350
	€/mq/mese	6,3	5,6	6,4	5,2
Reddito soglia ⁽¹⁾	€/anno	17.600	15.700	18.000	14.500
n. famiglie sotto soglia		41.600	1.500	4.100	4.200
n. famiglie potenzialmente interessate ad accedere all'HS		18.600	1.200	2.100	3.400
% su n. famiglie in affitto		20,5%	23,8%	23,4%	25,6%

⁽¹⁾ soglia di reddito affinché il canone di locazione sostenuto dalle famiglie rappresenti al massimo il 30% del loro reddito netto disponibile

⁽²⁾ canone ridotto del 30% rispetto al canone di mercato

Dal progetto al Fondo

La storia

03.07.2013

indetto bando da parte della **Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia** finalizzato all'individuazione di una SGR per la promozione e gestione di un fondo di edilizia sociale operante nella Regione Liguria

17.10.2013

accettazione dell'offerta presentata da IDeA FIMIT SGR

18.12.2013

istituzione del Fondo, approvazione del Regolamento e del *business plan* di sottoscrizione da parte della SGR

27.05.2014

chiusura del primo periodo di sottoscrizione con contestuale **avvio dell'operatività del Fondo**

Le Caratteristiche

Ambito di operatività Regione Liguria

Dimensione obiettivo € 100 milioni

Durata 25 anni

Rendimento obiettivo Rendimento obiettivo calmierato del 3% oltre inflazione (in linea con il rendimento atteso dal FIA gestito da CDPI)



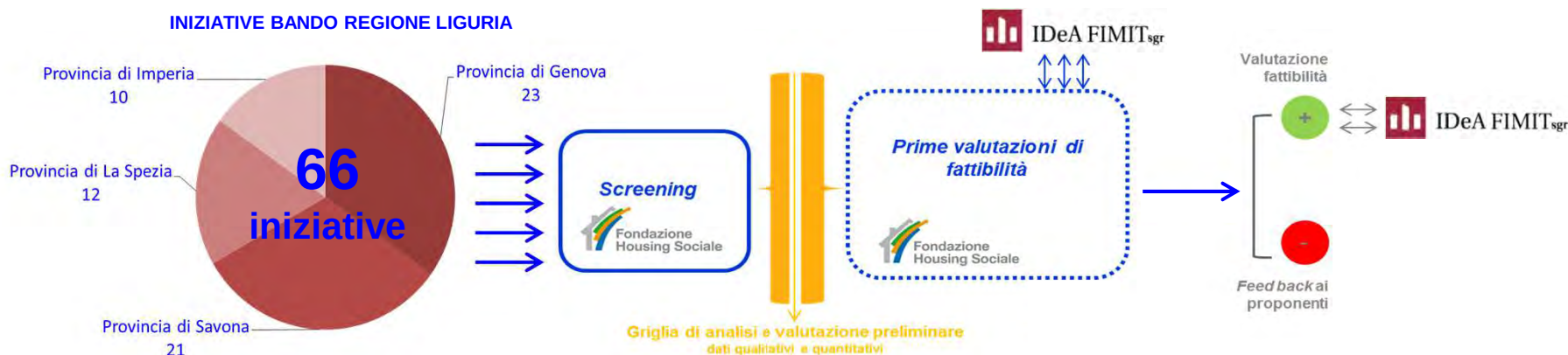
Il bando di Regione Liguria

21.12.2012

pubblicazione di un Avviso Pubblico da parte della Regione Liguria tramite cui sono state raccolte 66 proposte per interventi di housing sociale potenzialmente attuabili attraverso lo strumento del fondo immobiliare

09.05.2014

accreditamento del Fondo Housing Sociale Liguria: la Regione trasmette alla SGR il materiale raccolto relativo a ciascuna iniziativa

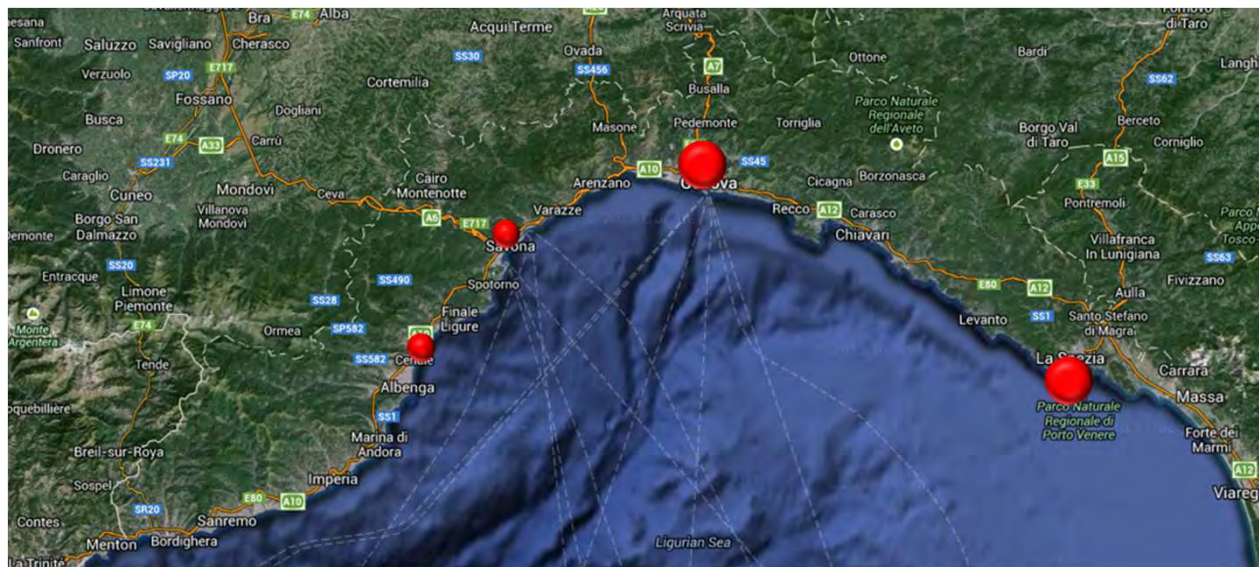


09.09.2014

delibera di riapertura dell'Avviso Pubblico al fine di raccogliere nuove proposte per interventi di housing sociale

➡ Delle 8 iniziative che il Fondo ha in *pipeline*, 6 fanno parte del perimetro delle 66 raccolte dal Bando di Regione Liguria

Iniziative in Pipeline (1/2)



GENOVA

Alloggi: 246
Mq: 22.041
Investimento: € 32,9 mln

LA SPEZIA

Alloggi: 256
Mq: 28.120
Investimento: € 43,8 mln

SAVONA

Alloggi: 57
Mq: 5.617
Investimento: € 8,3 mln

# LOCALIZZAZIONE	STATUS INIZIATIVA	CRONOPROGRAMMA														
		2014			2015			2016			2017					
		30-giu	30-set	31-dic	31-mar	30-giu	30-set	31-dic	31-mar	30-giu	30-set	31-dic	31-mar	30-giu	30-set	31-dic
1 Genova, Via Molassana - "Area Ex Boero"	in corso di due diligence		●													
2 Genova, Via Pesce	in corso di due diligence			●												
3 Genova, Via Doria - "Palazzo Principe"	acquisita		●													
4 La Spezia (Loc. Bragarina), Via Maralunga	in corso di due diligence		●													
5 La Spezia	in corso di approfondimento															
6 La Spezia	in corso di approfondimento															
7 Savona	in corso di approfondimento															
8 Loano	in corso di approfondimento															

- apporto immobile
- sottoscrizione accordi non vincolanti

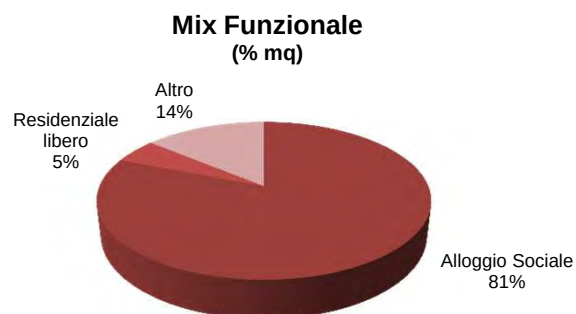
novembre

Iniziative in Pipeline (2/2)

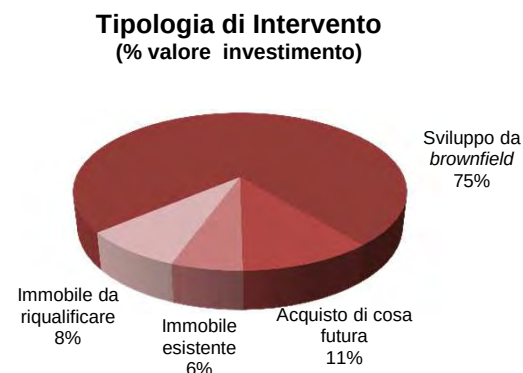
- Di seguito si riporta un dettaglio della composizione del portafoglio obiettivo del Fondo:



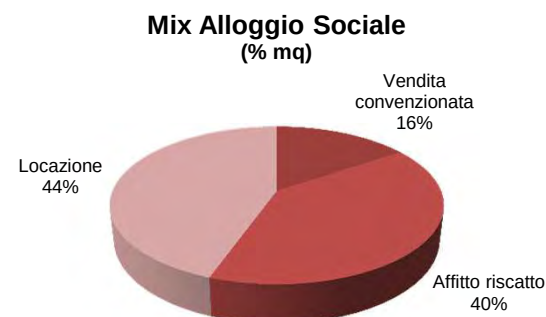
Le iniziative individuate sono localizzate nelle tre principali province liguri, con lieve prevalenza sulla provincia di La Spezia



Coerentemente con le politiche del Fondo, più di due terzi delle superfici delle iniziative selezionate sono destinate ad alloggio sociale; in via residuale sono presenti alloggi di edilizia libera e spazi adibiti ad altre destinazioni

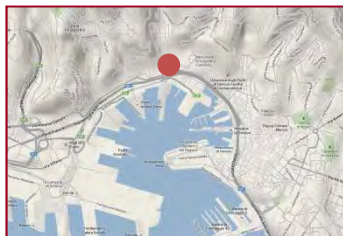


Il Fondo investirà la maggior parte delle proprie risorse in iniziative di riconversione di aree già edificate, precedentemente destinate ad usi diversi, e di riqualificazione di immobili esistenti, senza consumo di aree verdi



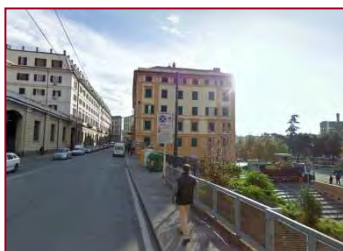
Si evidenzia che la componente di alloggi sociali, così come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, vede una prevalenza di unità offerte in locazione con previsione di riscatto e in locazione a lungo termine (84%)

LOCALIZZAZIONE URBANA



MIX ALLOGGIO SOCIALE

Locazione
100%



LOCALIZZAZIONE

L'immobile è sito a pochi minuti a piedi dalla stazione di Porta Principe, dalle sedi universitarie e dal centro storico. L'edificio si affaccia direttamente su Piazza Bersaglieri d'Italia, un'area pedonale recentemente riqualificata

DESCRIZIONE

Immobile residenziale esistente situato in zona centrale composto da 35 appartamenti dei quali 12 già locati, superficie pari a 1.918 mq.

L'operazione prevede di mantenere 26 appartamenti in locazione a canone calmierato per 15 anni mentre i rimanenti 9 saranno locati a mercato per 10 anni

PROPONENTE

L'immobile era di proprietà di un soggetto privato

STRUTTURA DELL'OPERAZIONE

Apporto al Fondo ed ulteriore sottoscrizione di quote del Fondo

STATUS INIZIATIVA

Apporto: effettuato in data 09/07/2014

Convenzionamento alloggi con il Comune di Genova: 23/09/2014

Dest. d'uso prevalente	Residenziale
Sup. comm.le (mq)	1.918
Alloggi (n°)	35
Tot. Investimento	ca. € 5 mln
IRR	> 5%

Canoni Concordati Genova (€/mq/anno)		Canone Calmierato Iniziativa	
Location	Media	€/mq/anno	Sconto
Semicentro	117,9	70	-41%

AREA INSEDIATIVA



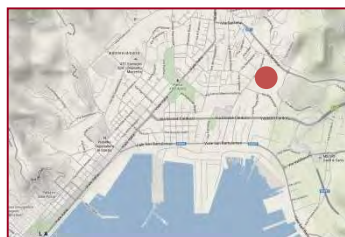
L'IMMOBILE



La Spezia – Bragarina

ACQUISTO DI COSA FUTURA

LOCALIZZAZIONE URBANA



MIX ALLOGGIO SOCIALE



LOCALIZZAZIONE

L'ambito di intervento è posto al margine orientale della città, delimitato a est dal raccordo ferroviario del Porto, a ovest dalla via della Pianta e a sud dalla via Maralunga ed in prossimità dell'uscita del raccordo autostradale lungo via Carducci

DESCRIZIONE

Il progetto si inserisce in un ambito di trasformazione più ampio e prevede la realizzazione di due edifici in grado di ospitare complessivamente 60 alloggi (5.539 mq) nonché spazi commerciali che saranno posizionati al piede degli edifici per una superficie pari a 1.020 mq

PROPONENTE

L'area in oggetto è di proprietà di un soggetto privato

STRUTTURA DELL'OPERAZIONE

Acquisto dell'immobile al termine della realizzazione mediante la formula contrattuale dell'acquisto di cosa futura

STATUS INIZIATIVA

Sottoscritto *Term Sheet* di acquisto non vincolante
Contratto preliminare di acquisto da sottoscrivere entro l'anno
Rogito previsto al termine della realizzazione del complesso

AREA INSEDIATIVA



Dest. d'uso prevalente	Residenziale
Sup. comm.le (mq)	6.559
Alloggi (n°)	60
Tot. Investimento	ca. € 10 mln
IRR	> 5%

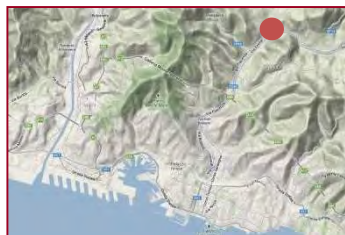
Canoni Concordati La Spezia (€/mq/anno)		Canone Iniziativa	
Location	Media	€/mq/anno	Sconto
Periferia	64,3	41	-36%

Prezzi vendita La Spezia (€/mq)		Prezzi Iniziativa	
Location	Media	€/mq	Sconto
Periferia	2.512	1.900	-24%

PROGETTO



LOCALIZZAZIONE URBANA



MIX ALLOGGIO SOCIALE



LOCALIZZAZIONE

L'area oggetto di intervento è sita in Genova Molassana, tra la Via Bernardini, la Via Geirato e la Via Molassana

DESCRIZIONE

Il progetto prevede la realizzazione di 181 alloggi (15.597 mq), oltre a 1.544 mq di servizi/funzioni compatibili (tra cui la realizzazione di un asilo), da insediarsi su un'area già bonificata che ospitava gli stabilimenti produttivi della Boero S.p.A. (produzione industriale di vernici).

PROPONENTE

L'area in oggetto è di proprietà di un soggetto privato

STRUTTURA DELL'OPERAZIONE

Acquisto dell'area da parte del Fondo e realizzazione e gestione degli alloggi

STATUS INIZIATIVA

Sottoscritta manifestazione di interesse non vincolante all'acquisto dell'area *due diligence* attualmente in corso

Dest. d'uso prevalente	Residenziale
Sup. comm.le (mq)	17.162
Alloggi (n°)	181
Tot. Investimento	ca. € 30 mln
IRR	> 5%

Canoni Concordati Genova (€/mq/anno)		Canone Iniziativa	
Location	Media	€/mq/anno	Sconto
Periferia	99,1	55	-45%

Prezzi vendita Genova (€/mq)		Prezzi Iniziativa	
Location	Media	€/mq	Sconto
Periferia	2.701	2.200	-19%

AREA INSEDIATIVA



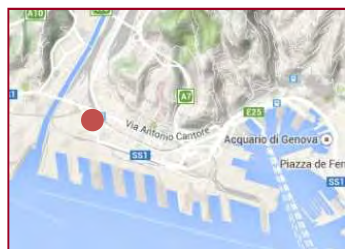
PROGETTO



Genova, Via Pesce

IMMOBILE DA RIQUALIFICARE

LOCALIZZAZIONE URBANA



MIX ALLOGGIO SOCIALE

 Locazione
100%


LOCALIZZAZIONE

L'edificio è sito nelle immediate vicinanze della zona portuale di Genova, compreso tra le vie Pierino Pesce, Terenzio Mamiani e Domenico Balduino, nella circoscrizione "Genova Sampierdarena"

DESCRIZIONE

Progetto di riconversione ad uso residenziale di un edificio *vacant* attualmente destinato ad uso uffici. L'operazione prevede la realizzazione di 30 alloggi per una superficie di 2.961 mq e la riqualificazione di una autorimessa posta nelle immediate vicinanze dell'edificio

PROPONENTE

L'immobile in oggetto è di proprietà di un fondo immobiliare gestito da altra SGR

STRUTTURA DELL'OPERAZIONE

Conferimento al Fondo con contestuale sottoscrizione di quote

STATUS INIZIATIVA

Sottoscritta una manifestazione di interesse non vincolante all'apporto

Dest. d'uso prevalente	Residenziale
Sup. comm.le (mq)	2.961
Alloggi (n°)	30
Tot. Investimento	ca. € 5 mln
IRR	> 5%

Canoni Concordati Genova (€/mq/anno)		Canone iniziativa	
Location	Media	€/mq/anno	Sconto
Semicentro	117,9	60	-49%

AREA INSEDIATIVA



PROGETTO





www.ideafimit.it

IDeA FIMIT sgr

Via Mercadante 18 00198 Roma

T. (+39) 06 681631 F. (+39) 06 68192090

Via Brera 21 20121 Milano

T. (+39) 02 725171 F. (+39) 02 72021939

