



FAIR AND SOCIAL HOUSING

Un contributo sui temi dell'abitare sostenibile e del crescente fabbisogno abitativo.

Martedì 28 marzo 2023

AGENDA DI OGGI



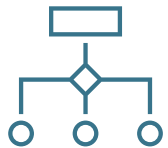
Di **quante case** abbiamo bisogno?
Come **aumentare l'offerta** di case?
Un **modello urbano italiano** alternativo a megalopoli e città dei 15 minuti?



Definiamo il mercato e **chi sono i privati**
Come il pubblico può trovare nel privato un **motore di accelerazione**
per rispondere alle priorità sociali



Quali sono i principali **modelli operativi nel social housing**
L'accordo CCL COIMA
Un **nuovo modello misto**



COIMA Housing Fund
Un'architettura di **collaborazione aperta e inclusiva**



Il progetto pilota

I BISOGNI DELL'ABITARE

Le città restano al centro delle nostre vite

24 ORE
SOSTENIBILITÀ

In evidenza [Criptovalute](#) [Spread BTP-Bund](#) [FTSE-MIB](#) [Petrolio](#) | [24+](#) | [Abbonati](#) | 

Servizio | stili sostenibili 

Fuga dalle città, il Covid spinge a scoprire i borghi dell'entroterra

di Alessia Maccaferri
4 dicembre 2020

Il Covid spinge verso i centri minori e accelera la fuga dalle grandi città

di Michela Finizio
17 maggio 2022

IL FOGLIO
quotidiano

I demoni della città preparano il grande esodo

DI BRENT ORRELL / 14 GIU 2020

ECONOMIA ([HTTPS://WWW.FORTUNEITA.COM/CATEGORY/ECONOMIA/](https://www.fortuneita.com/category/economia/)), MAGAZINE
([HTTPS://WWW.FORTUNEITA.COM/CATEGORY/MAGAZINE/](https://www.fortuneita.com/category/magazine/))

Lontano dalla città, anche dopo Covid: la riscossa delle aree interne

I BISOGNI DELL'ABITARE

Le città restano al centro delle nostre vite

Milano torna sopra 1,4 milioni di abitanti: "Segnale incoraggiante, ma serve attrarre giovani e famiglie"

Milano, turismo post-pandemia da record

di Redazione | 16 Gennaio 2023

Affitti brevi, boom di richieste Domanda pre-Covid, manca l'offerta

Il report immobiliare

Prezzi delle case ancora in salita: 6.000 euro al mq in periferia

In aumento le richieste di locazione. Impennata anche dei prezzi degli affitti nelle principali città italiane

Milano mutui e prezzi spingono all'affitto: 70mq fino a 1.800 euro al mese

I BISOGNI DELL'ABITARE

Oltre 40.000 case a prezzi e canoni accessibili entro il 2030



I BISOGNI DELL'ABITARE

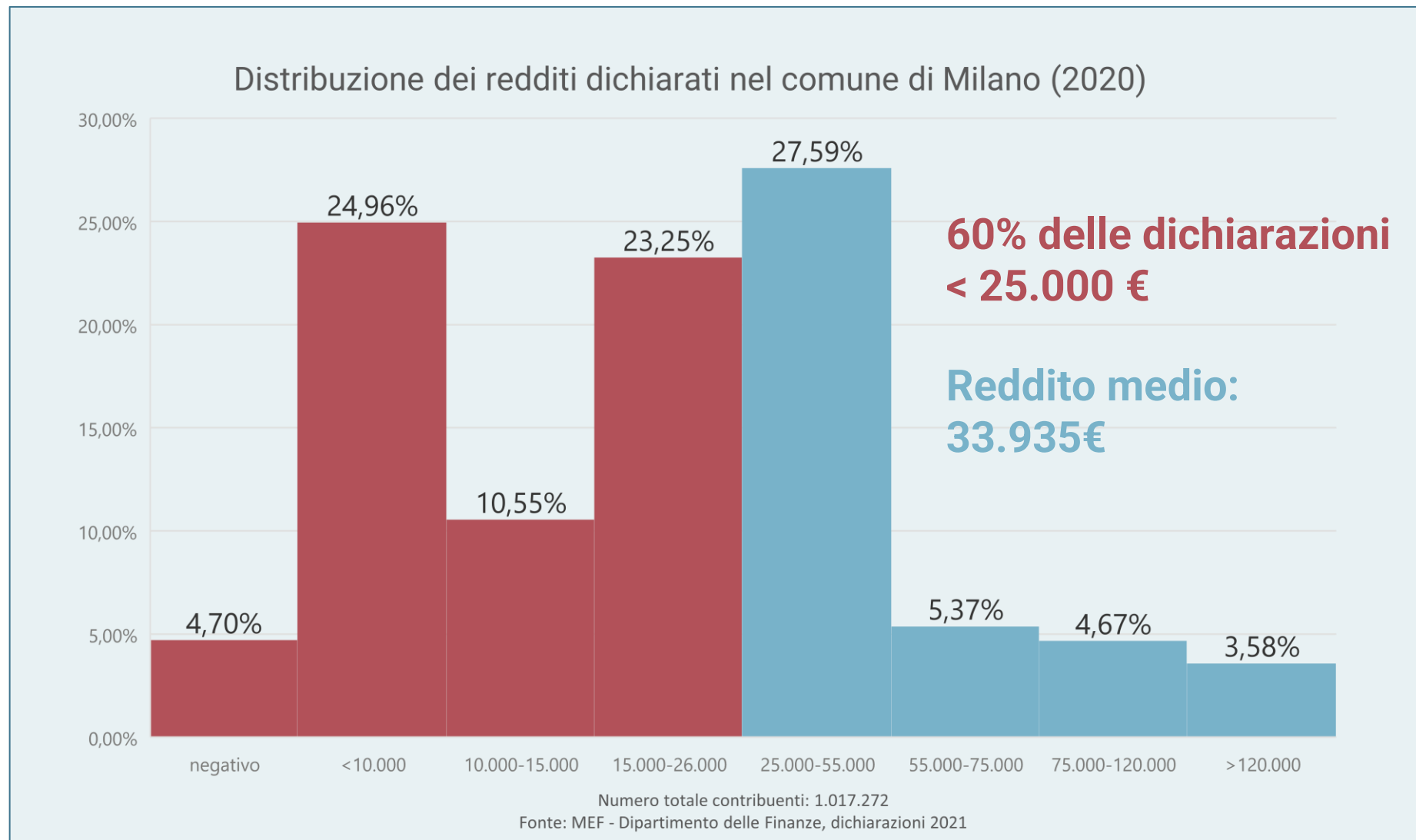
> 50% della popolazione milanese necessita di alloggi accessibili

Con 1.500€ al mese
ci si può permettere:

- 15mq sul nuovo
- 20/26mq sull'usato

Elaborazione OCA su dati FIMAA
2022 e 2015

Viene considerata affordable una
rata massima del 30% del reddito
netto (cui vanno aggiunte
spese condominiali e tasse),
ipotizzando mutuo ventennale,
tasso 3,5% e copertura dell'80%
del valore.



I BISOGNI DELL'ABITARE

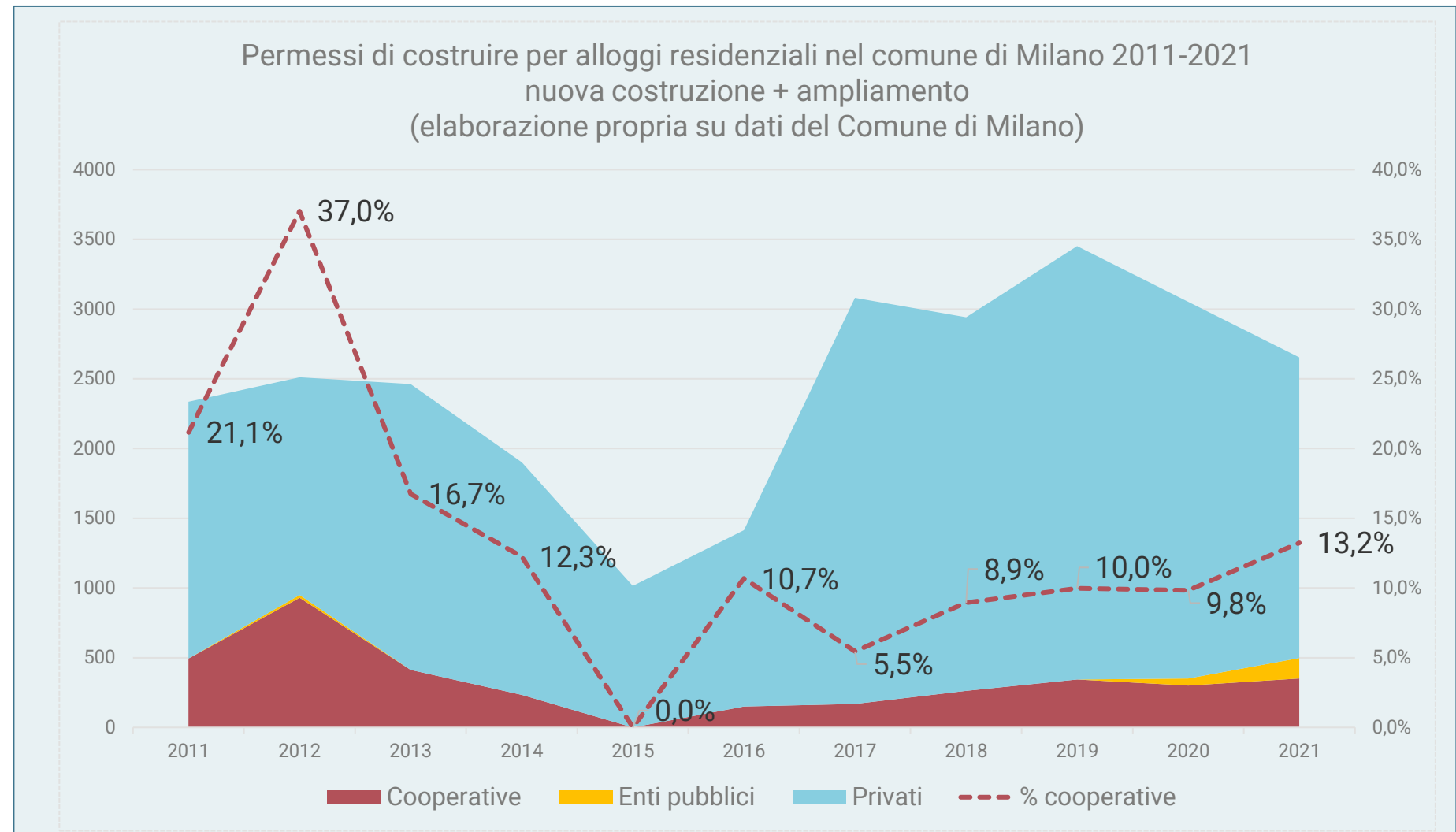
< 10% dei permessi di costruire è assegnato a cooperative

**Permessi di costruire:
% cooperative sul totale
dei p.d.c.**

- **21,8% pre-2015**
- **9,7% post-2015**

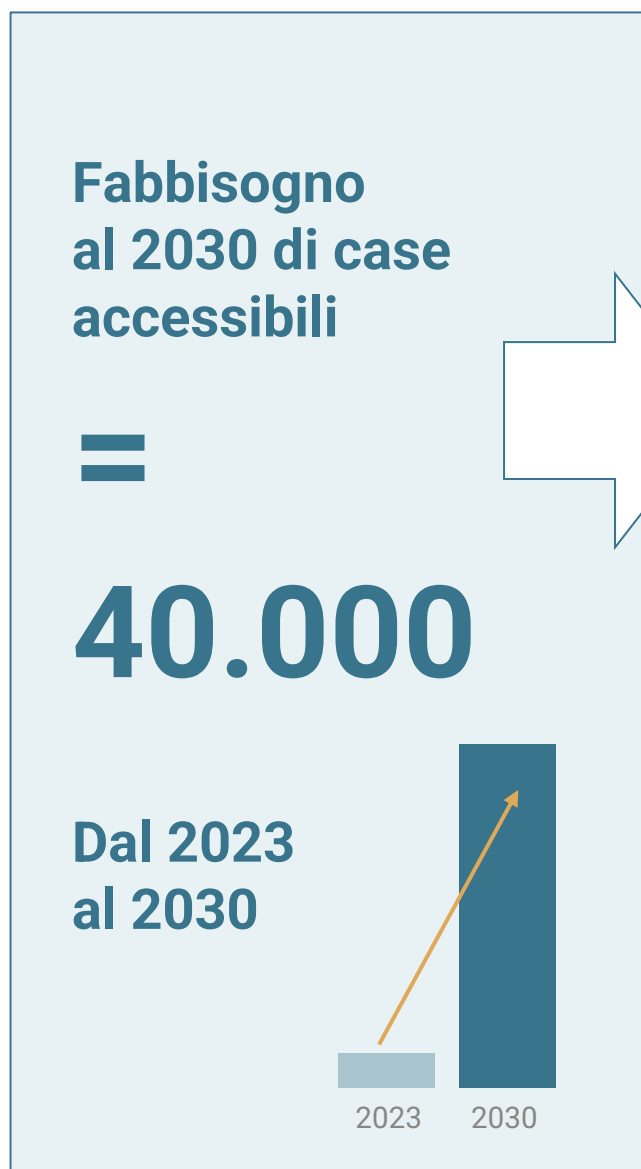
Elaborazione OCA su dati Comune di Milano

Vengono sommati i P.d.C. per nuova costruzione e per ampliamento.



CAPACITÀ PRODUTTIVA

La domanda stimata dal PGT richiederebbe una produzione sfidante



Nuove Case
4.000-7.000

Per far fronte a **40.000 alloggi in 7 anni** dovrebbero essere prodotte circa **6.000 case all'anno**.
Mediamente sono state prodotte 620* case in edilizia sociale all'anno negli ultimi 10 anni.
Anche assumendo **1.000 case all'anno** si potrebbe raggiungere **7.000 abitazioni**

Case esistenti da reinserire nel mercato
15.000-20.000

Ipotizzando la reimmissione nel mercato delle **case "vuote"** di Comune (circa 6.000) e Aler (circa 8.000)** e di metà dei circa 15.000 appartamenti in affitto per **locazioni brevi** si potrebbero ottenere fino a **20.000 alloggi**

Gap da colmare
13.000-21.000

Il gap rispetto ai 40.000 alloggi attesi resterebbe comunque elevato

Un modello urbano alternativo alle megalopoli e alla città dei 15 minuti?

LA RETE DI CITTÀ

Connettere in modo veloce i principali centri abiliterebbe un'offerta incrementale già disponibile con un modello urbano sostenibile italiano, alternativo alle megalopoli e alla città dei 15 minuti

CITTÀ DEI 15 MINUTI

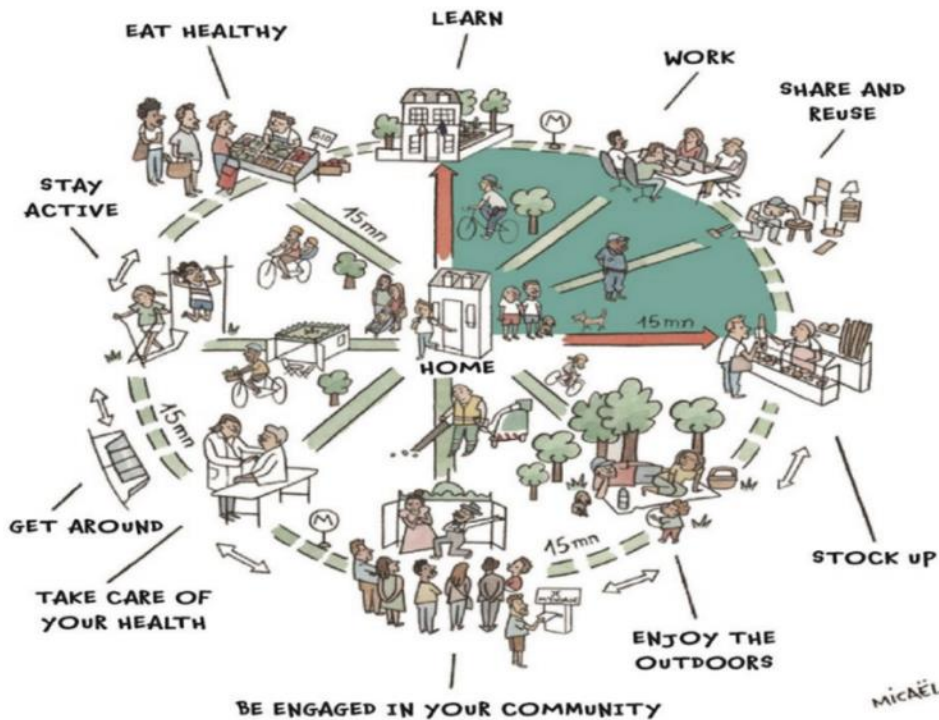
Un modello necessario per città con >2M

Londra | Berlino Madrid Roma Parigi | Barcellona | Milano

2-4 M

1,5-2 M

1-1,5 M



CITTÀ DEI 40 MINUTI

- Investimenti infrastrutturali
- Distribuzione della popolazione
- Contenimento uso dei suoli con sviluppo selettivo
- Riuso e rifunzionalizzazione patrimonio esistente non utilizzato
- Densificazione



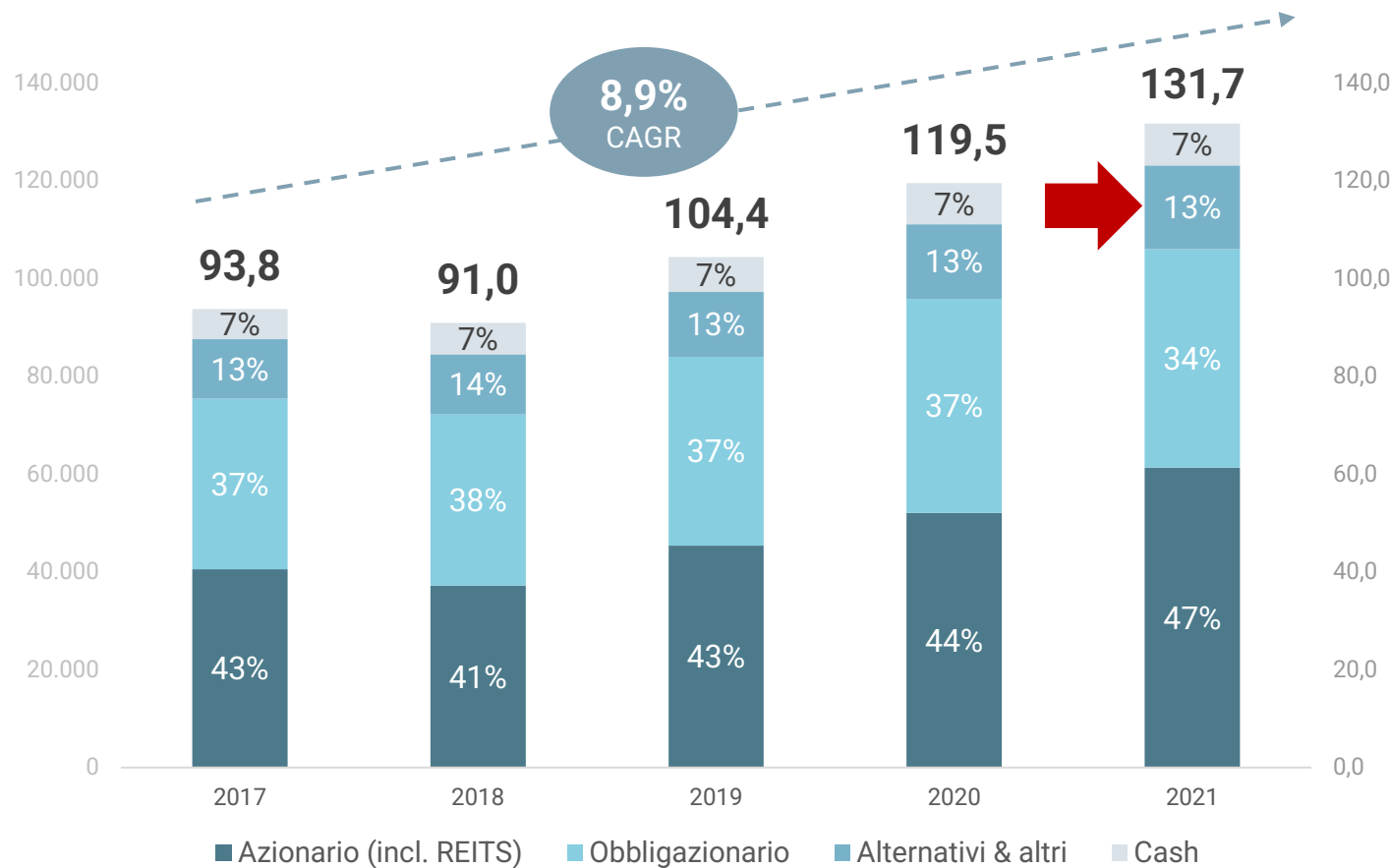
~45.000 abitazioni disponibili nel perimetro della città a 40 minuti, a prezzi sensibilmente inferiori di Milano

CHI SONO I PRIVATI

Fondi pensione, assicurazioni, fondazioni, fondi sovrani

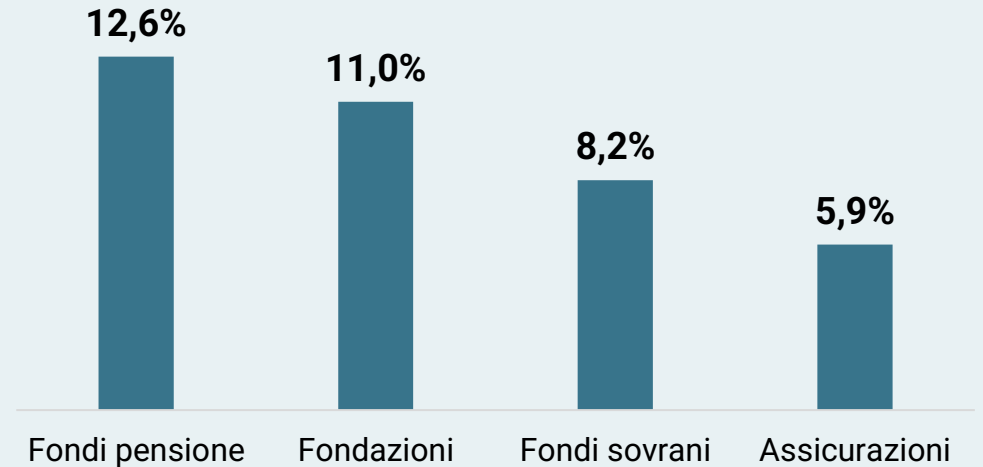
\$130 trilioni di investimenti a livello globale, con allocazione di c. 10% all'immobiliare

Patrimonio investito per classe di investimento
Investitori istituzionali globali (\$ Trilioni)*



Allocazione immobiliare: Survey Globale 2022 Università Cornell

Investitori istituzionali globali: allocazione immobiliare per classe di investitori (% del patrimonio)

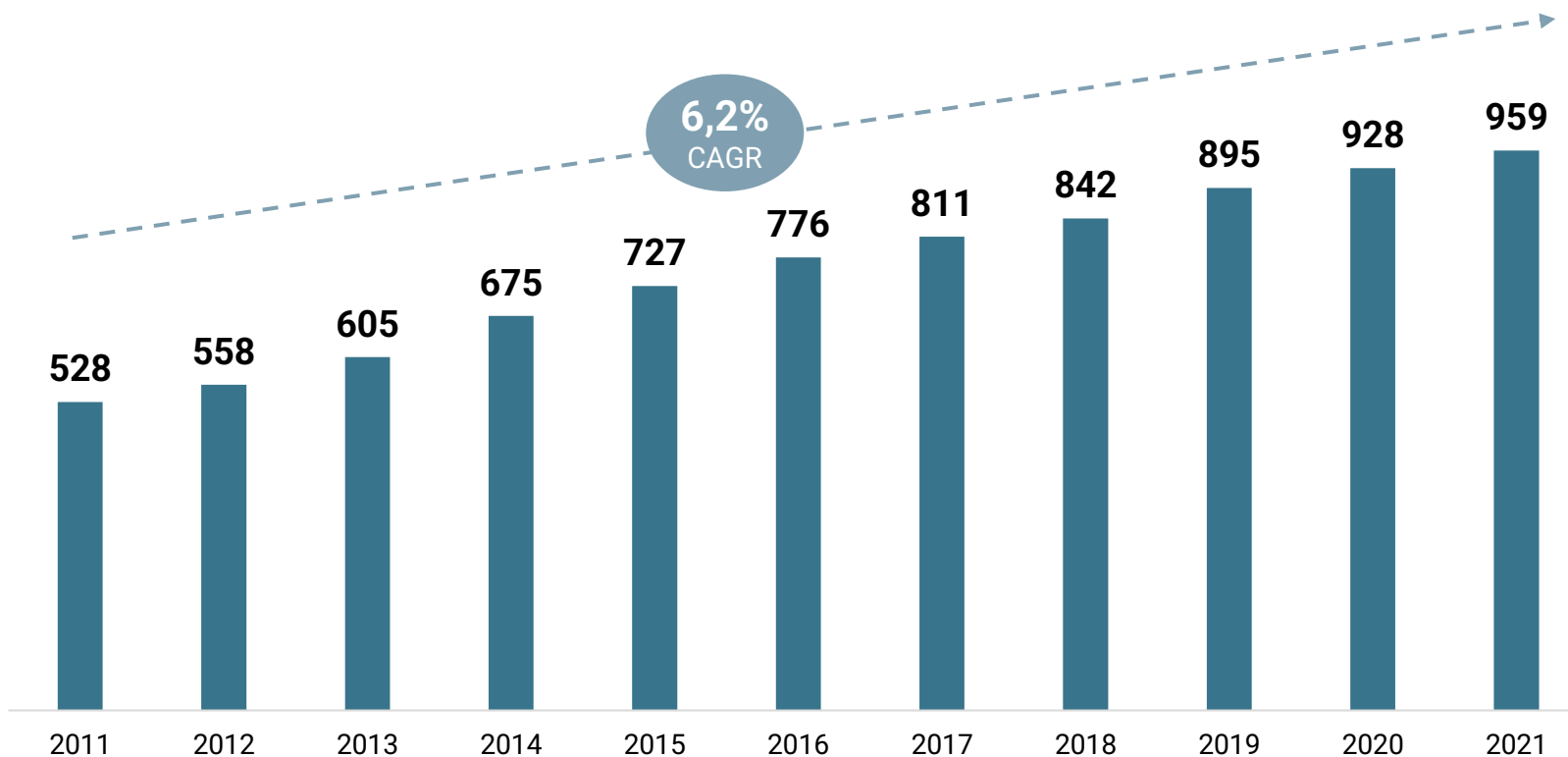


Allocazione media immobiliare c. 10%

INVESTITORI ISTITUZIONALI ITALIANI

Un motore di sviluppo economico e sociale fondamentale per il Paese

Patrimonio investitori istituzionali italiani (€ Miliardi)



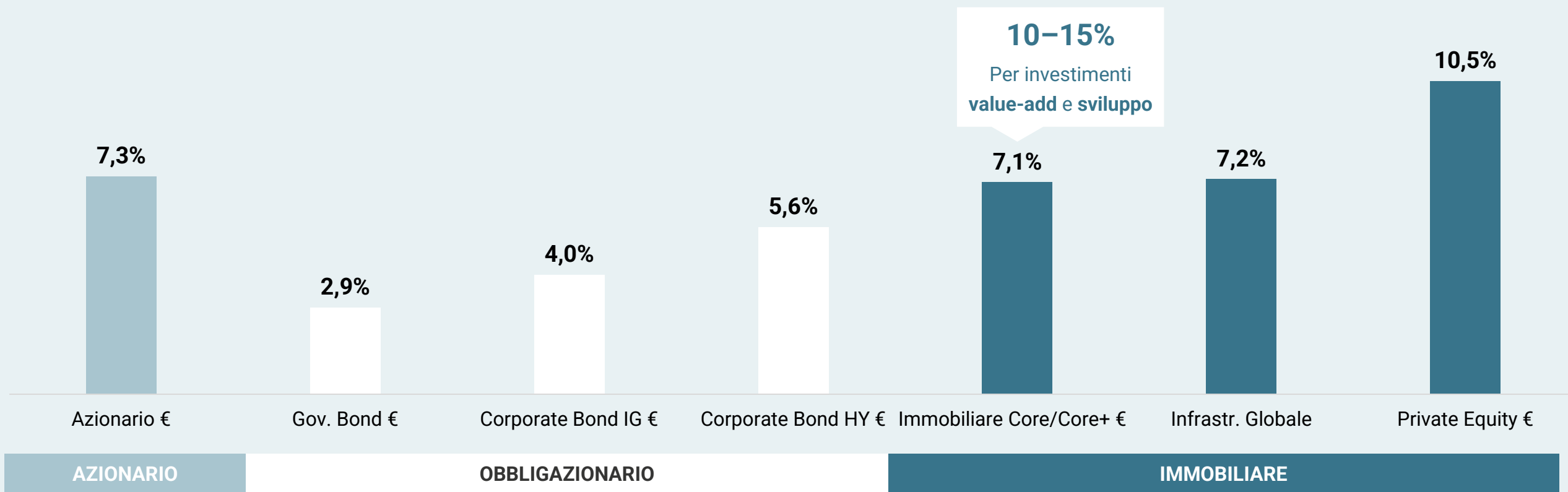
Investitori istituzionali: allocazione media immobiliare < 10% 

CLASSI DI INVESTITORI	ΔAUM 2011 - 2021
Compagnie di Assicurazione	+84%
Casse di Previdenza	+90%
Fondi Pensione Preesistenti	+54%
Fondi Negoziati	+158%

RENDIMENTI STORICI ATTESI DAGLI INVESTITORI ISTITUZIONALI

Gli investitori istituzionali hanno la missione di pagare pensioni, coperture assicurative, patrimonio per le generazioni future, e devono rispettare rendimenti coerenti con i propri obiettivi statutari

Rendimenti attesi da investitori istituzionali per classi d'investimento (%)



10-15%
Per investimenti
value-add e sviluppo

Rendimenti annualizzati (2002-2022)

5,6%

3,0%

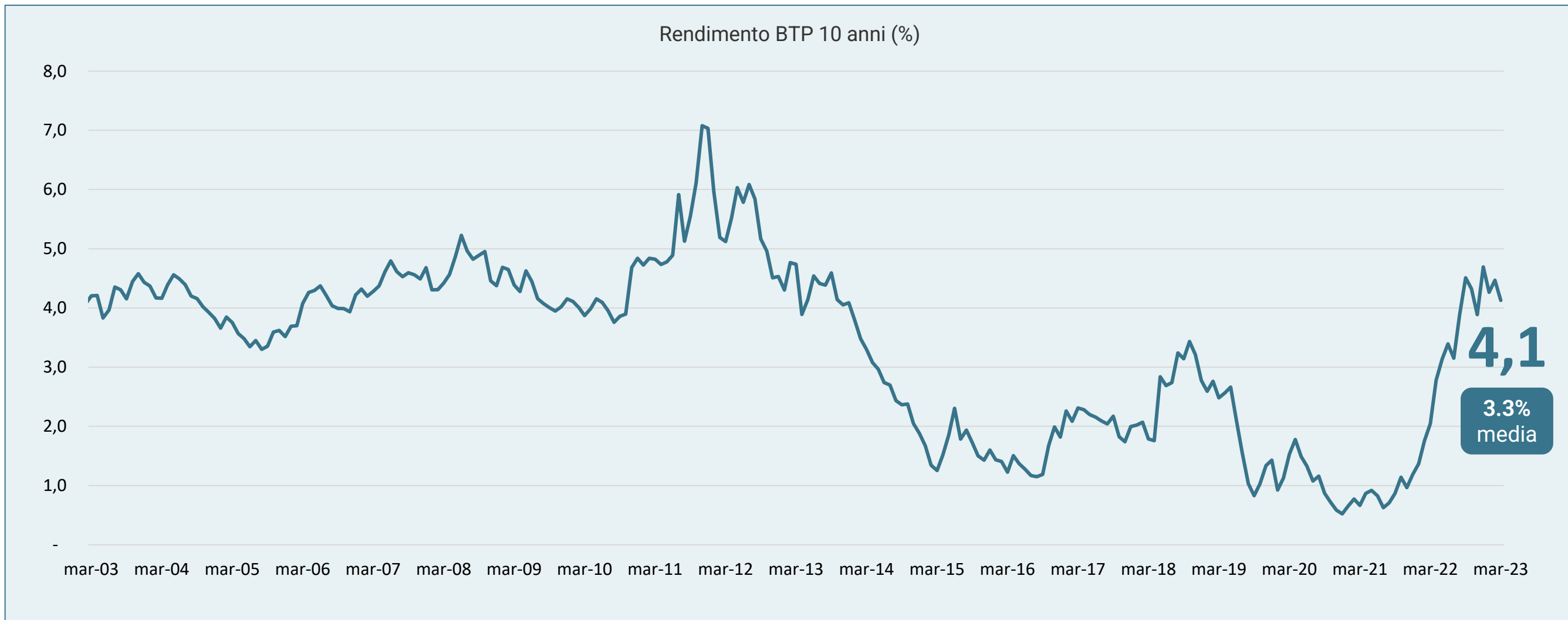
2,9%

7,3%

Rendimenti specifici in base alla strategia d'investimento, crescenti da profili Core ad Opportunistici

RENDIMENTI TITOLI DI STATO – BTP (FREE RISK)

L'incremento dei tassi di interesse determinato dal contesto macroeconomico ha aumentato il rendimento risk free imponendo maggiori rendimenti attesi per gli investimenti a maggiore rischio



COME ATTIVARE INVESTIMENTI PRIVATI PER IL SOCIALE

Sintesi economica finanziaria nel caso di edilizia convenzionata

Prezzo di vendita edilizia convenzionata	€ 2.800/mq	Delibera 42/2010 con aggiornamento Istat
Costi di sviluppo: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Progettazione</i> • <i>Costruzione</i> • <i>Oneri vari</i> 	€ 2.500/mq sup. commerciale	Leva finanziaria 30% Oneri finanziari ~6% Tempi di realizzazione 3,5 anni Rapporto superficie commerciale/SL 1,3
Oneri finanziari	€ 150/mq	
Costo complessivo di realizzazione	€ 2.650/mq	
Costo acquisto area	?	

Rendimento obiettivo oltre inflazione*	3%	5%	10%	Contributo pubblico: <ul style="list-style-type: none"> • investimenti pubblici postergati al rendimento • utilizzo di aree a costi ridotti • mix funzionale fra edilizia libera e sociale • altre forme di incentivo
Massimo valore acquisto area / (contributo necessario)	(€25/mq)	(€90/mq)	(€225/mq)	

I MODELLI DELL'ABITARE ACCESSIBILE

1885

MODELLO COOPERATIVO

Il più antico e consolidato è il modello cooperativo.

Imprese private senza fine di lucro, sono società di persone che esprimono le necessità del territorio che abitano e che vogliono abitare.

1950 > oggi

+930.000 unità abitative
+13.000 unità media annua

1903

STRUTTURE PUBBLICHE

A seguito della promulgazione della legge Luzzatti, nascono gli IACP (Istituti Autonomi Case Popolari), oggi ALER o ATER.

Strutture di totale carattere pubblico.

1950 > oggi

+810.000 unità abitative*
+11.000 unità media annua

2010

FONDI IMMOBILIARI DI SOCIAL HOUSING

Dai primi anni 2000 si afferma anche il modello dei Fondi Immobiliari di Social Housing.

Strumenti privatistici supportati da importanti risorse statali (CDP e Regioni) e di Fondazioni Bancarie.

2010 > 2026

~20.000 unità abitative
~1.250 unità media annua

I MODELLI DELL'ABITARE ACCESSIBILE

1885

MODELLO COOPERATIVO

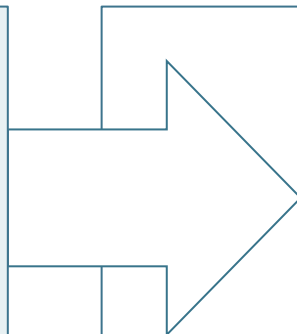
Il più antico e consolidato è il modello cooperativo.

Imprese private senza fine di lucro, sono società di persone che esprimono le necessità del territorio che abitano e che vogliono abitare.

1950 > oggi

+930.000 unità abitative

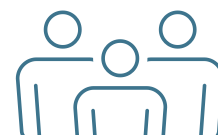
+13.000 unità media annua



Nato nel 1974, il **Consorzio Cooperative Lavoratori** lavora per soddisfare i bisogni dei soci attraverso cooperative di abitazione sul territorio di Milano e provincia.



13.000+
alloggi



40.000+
persone



30
cooperative



5.000
soci

UN NUOVO MODELLO CULTURALE, URBANISTICO E FINANZIARIO

Modello di sviluppo immobiliare misto, fondato su società cooperative partecipate da fondi



Collaborazione di **sussidiarietà fra una realtà di natura mutualistica (CCL) e un soggetto industriale (COIMA)** nel settore della residenza sociale



Accordo nato da un articolato **tavolo di lavoro avviato nel 2022**



Sviluppo di **progetti residenziali in ambito convenzionato e sociale su scala nazionale con obiettivi impact ex art 8 e art 9 SFDR**, realizzati secondo un modello replicabile e scalabile



Progetti di alta qualità con costi accessibili, **integrati nella realtà di quartiere e di isolato**



Advisory Board dedicato al “fair e social housing” che definirà i modelli edilizi, approverà i progetti e presiederà un tavolo di lavoro per lo **sviluppo di prototipi e protocolli sostenibili** (di prodotto, gestionali, di finanziamento e partenariato)



UN NUOVO MODELLO CULTURALE, URBANISTICO E FINANZIARIO

Modello di sviluppo immobiliare misto, fondato su società cooperative compartecipate da fondi



Lo **schema operativo** prevede l'identificazione di una pipeline di iniziative così gestita:

- CCL promuoverà la costituzione di una **società di progetto in forma cooperativa** partecipata dai soci prenotatari degli appartamenti oggetto di sviluppo dell'operazione
- COIMA potrà acquisire una partecipazione in ciascuna società fino al **15%** della superficie commerciale del singolo progetto; la rete cooperativa coprirà l'**85%** delle risorse necessarie
- per ogni iniziativa le parti definiranno tutti i **servizi** necessari, creando un gruppo di lavoro incaricato delle attività di **project management** con risorse comuni.

COIMA HOUSING FUND

Una piattaforma nazionale di investimento in iniziative di social housing



Promosso e istituito da COIMA ESG City Impact Fund, nasce **COIMA Housing Fund**, un nuovo fondo chiuso immobiliare multicomparto dedicato al tema dell'abitare sostenibile.



COIMA ESG City Impact Fund (CECIF) è il maggior fondo di investimento in rigenerazione urbana discrezionale mai raccolto in Italia, partecipato da Fondazione ENPAM, Cassa Forense, Cassa Dottori Commercialisti, Inarcassa, BCC Credito Cooperativo, Fondazione CARIPARO, Compagnia di San Paolo e da COIMA SGR.



COIMA Housing Fund sarà strutturato in due comparti:

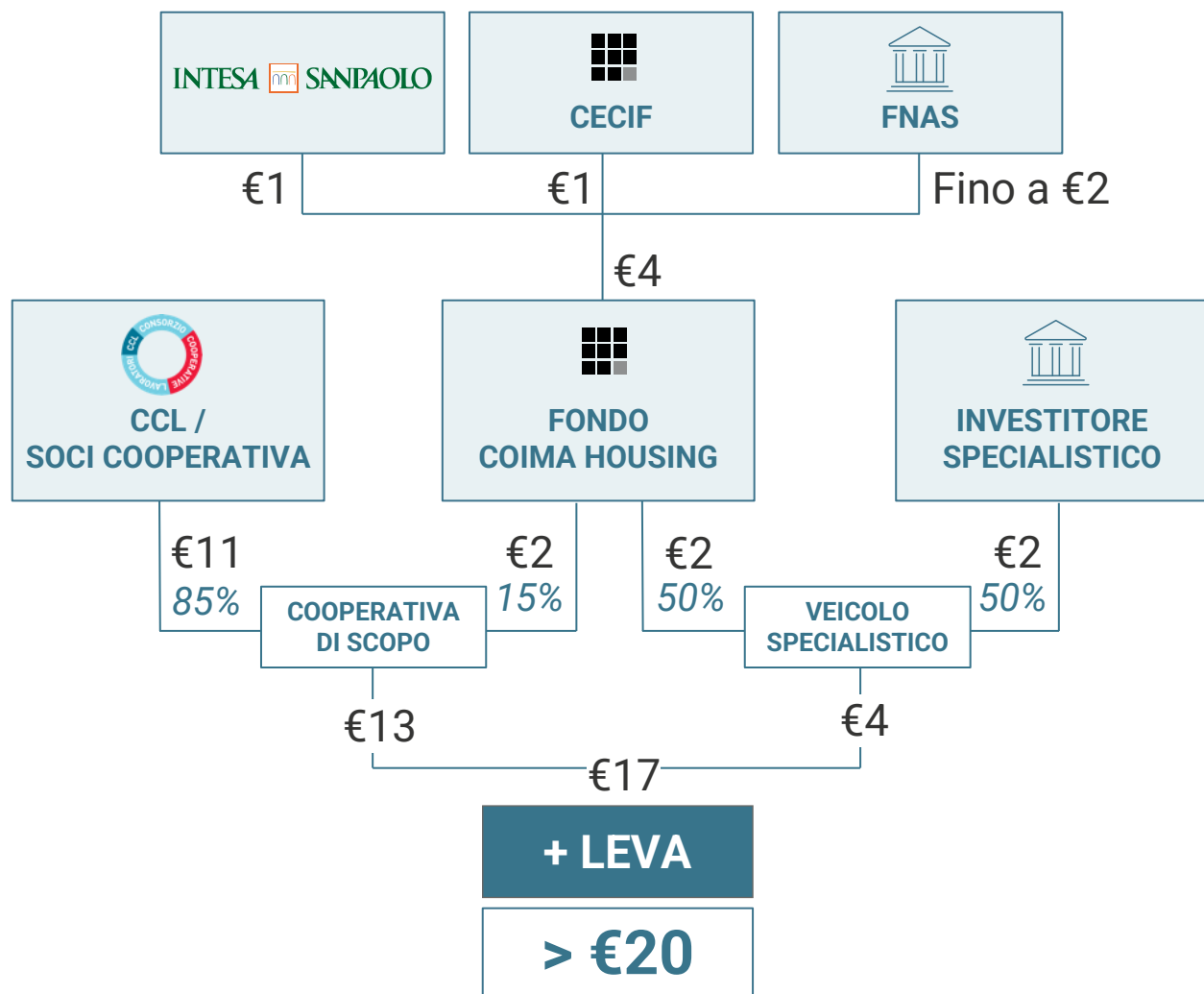
- uno destinato alla realizzazione e alla gestione di **studentati**, anche in collaborazione con i principali atenei italiani
- uno destinato a interventi nel **residenziale accessibile**.



Il fondo COIMA Housing si pone un **obiettivo dimensionale maggiore di €400 milioni**, con un primo closing programmato che prevede **sottoscrizioni per circa €300 milioni**. Primi sottoscrittori saranno il **fondo CECIF** e **Intesa Sanpaolo**.

UN MODELLO DI COLLABORAZIONE APERTO

Unire le forze moltiplicando l'impatto sociale, contribuendo ad accelerare la soluzione industriale



1 euro investito da fondo COIMA City Impact genera oltre 20 euro di investimento complessivo con i partner del progetto

Ipotesi di potenziale massimo

20x

€100 ML CECIF = €2 MLD
= 10.000 appartamenti
25% del fabbisogno di Milano

Ipotesi di potenziale ridotto al 50%

10x

€100 ML CECIF = €1 MLD
= 5.000 appartamenti
12,5% del fabbisogno di Milano

PROGETTO PILOTA: PORTA ROMANA

Residenza accessibile integrata in isolati misti, con i medesimi obiettivi di impatto ambientale



- **51.850 mq edilizia convenzionata e sociale**
 - 320 abitazioni
 - 1.700 letti per studenti
- **Totale integrazione della componente residenziale sociale con l'edilizia libera**
- **Promozione di spazi condivisi** (corti, zone verdi, servizi pubblici)
- **Concorsi di architettura internazionale** a partire da aprile 2023

PROGETTO PILOTA: PORTA ROMANA

Un progetto che favorisce l'interazione sociale mantenendo focus su efficienza energetica e architettonica



- 10.000 mq di edilizia convenzionata ordinaria
94 alloggi a 3.650 €/mq

- 7.000 mq di edilizia convenzionata ordinaria
131 alloggi a 3.650 €/mq

- 5.000 mq di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)
95 alloggi a 30 €/mq anno



- **Progettazione** affidata a un **concorso** rivolto a **giovani architetti promettenti**

- **Aprile/giugno 2023**, in parallelo ai concorsi per la componente residenziale libera



DISCLAIMER

This document does not constitute or form part of, and should not be construed as, an offer or invitation to subscribe for or purchase any securities, and neither this document nor anything contained herein shall form the basis of or be relied on in connection with or act as an inducement to enter into any contract or commitment whatsoever.

The information included in this document is for informational purposes only. The information provided herein is not to be relied upon in substitution for the recipient's own exercise of independent judgment.

Neither COIMA SGR S.p.A., COIMA REM S.r.l., COIMA Image S.r.l. and COIMA HT S.r.l. (collectively referred to as "COIMA") nor any of their respective shareholders, directors, officers, employees, advisors or agents or any other person in connection therewith make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy, fairness or completeness of information contained or referred to in this document. No person accepts any liability whatsoever for any loss howsoever arising from the use of this document or of its contents or otherwise arising in connection therewith.

COIMA and their shareholders, directors, officers or employees, advisors or agents or any other person in connection therewith expressly disclaims any and all liabilities which may be based on this document, the information contained or referred to therein, any errors therein or omissions therefrom and do not undertake any obligation to provide the recipients with access to additional information or to update this document or release any revisions to the forward-looking statements contained in this presentation or reflect events or circumstances after the date of this document or to correct any inaccuracies in the information contained or referred to therein.

Certain information contained herein is based on COIMA management judgment. Recipients should not place undue reliance on this information. No representation or warranties (implicit or explicit) are or may be deemed issued by COIMA, by their shareholders, directors, officers, or employees and/or relevant entities or by their management as to the information contained or referred to in this document.

The distribution of this document in other jurisdictions may also be restricted by law and persons into whose possession this document should inform themselves about and observe any such restrictions.