

Vittorio Salmoni

Housing sociale Marche e Umbria

Il programma "Housing sociale Marche e Umbria" è un intervento di edilizia privata sociale promosso da una rete di 12 imprese del territorio marchigiano, costituita da costruttori, cooperative di abitazione, imprese di servizi e cooperative sociali, che si sono unite per integrare le diverse competenze, verso l'obiettivo comune di rispondere alla domanda di abitazioni sociali diffusa sul territorio delle Regioni Marche e Umbria.

Il progetto prevede, attraverso la costituzione di un Fondo immobiliare chiuso, 25 interventi di housing sociale per un totale di circa 400 alloggi da destinare alla vendita convenzionata, alla locazione a lungo termine con possibilità di riscatto e a 6 strutture socio sanitarie assistite per gli anziani.

Il piano di investimento del Fondo ammonta a circa 100 milioni di euro, impiegati per aree in fase di sviluppo e per immobili finiti, cofinanziato da Cdp Investimenti Sgr per 20 milioni, e da promotori e investitori istituzionali per 30 milioni. Il costituendo Fondo è già stato deliberato in via preliminare da Cdp Investimenti Sgr e apre le strade ad iniziative analoghe rivolte a realtà abitative che non hanno una dimensione di città metropolitana.

L'aspetto fortemente innovativo del progetto riguarda i servizi integrati: gli interventi dislocati in varie aree della Regione Marche e Umbria sono infatti "messi in rete" per i servizi connessi all'abitazione: dal controllo sul risparmio energetico, ai servizi socio-sanitari, all'assistenza domiciliare, al condominio sociale, attraverso una piattaforma domotica brevettata che prende il nome di e-cives®.

L'ambito territoriale

Il progetto di housing sociale interregionale diffuso si sviluppa in tutta la regione Marche mentre in Umbria, si concentra su Perugia. Gli interventi sono suddivisi in due Perimetri: il primo, di immediata attuazione, prevede in-

terventi per complessivi 100 mil di Euro; del secondo è prevista la definizione entro la fine dell'anno.

Il primo Perimetro prevede:

Alloggi	400 appartamenti
	80 residenze assistite
Strutture socio-sanitarie	6 (pari a 600 posti letto)
Superficie utile lorda	62.481 mq
Superficie commerciale	97.065 mq
Comuni coinvolti	15

Gli attori

a) La Società Sgr e il Fondo immobiliare

La Società Sgr di riferimento ha per scopo la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, realizzata attraverso l'istituzione, la promozione e l'organizzazione di fondi comuni di investimento mobiliari e immobiliari chiusi e aperti; l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti nonché la gestione del patrimonio di Oicr, mediante investimenti aventi ad oggetto strumenti finanziari, crediti o altri beni mobili o immobili.

Il percorso per la costituzione della Società si è così articolato:

- giugno 1999: viene creata la Società Sgr finalizzata alla costituzione del Fondo immobiliare;
- agosto 2002: è approvato il lancio del Fondo immobiliare chiuso con una dotazione di capitale pari a 26 mil;
- febbraio 2004: si chiude la campagna di *fund raising* per l'individuazione di partners finanziari;
- febbraio 2011: la Società è autorizzata da Banca d'Italia e Consob ad operare nel settore dei fondi immobiliari;
- aprile 2011: prende avvio l'attività della

Società Sgr con la costituzione del primo Fondo Immobiliare finalizzato ad interventi di housing sociale.

Le principali attività dalla Società riguardano:

- selezione, gestione, valorizzazione e verifica delle politiche di gestione
- dismissione investimenti mobiliari
- formulazione e verifica dell'attuazione degli investimenti immobiliari
- consulenza finanziario strategica, formulazione dei piani correttivi
- redazione ed aggiornamento dei controlli adempimenti con la redazione dei documenti economici
- redazione del *business plan* del Fondo

b) La rete delle imprese

L'idea progettuale per la realizzazione di programmi di housing sociale e housing socio-sanitario è stata elaborata dalla rete delle imprese che hanno, inizialmente, attivato una serie di contatti e relazioni con Enti e le Istituzioni pubbliche e private, interessate allo sviluppo degli interventi nelle due Regioni. Dapprima (anno 2009), è stato avviato un confronto con l'Assessorato Edilizia Pubblica della Regione Marche, con le Provincie di Pesaro e Ancona, infine con la Cassa Depositi e Prestiti e Comuni per individuare le linee generali del progetto del Fondo Immobiliare.

L'approvazione del Dpcm 16 luglio 2000 ha consentito di avere riferimenti certi e linee guida per la costituzione di Fondi immobiliari. L'anno successivo alcune società della rete hanno elaborato uno studio di fattibilità preliminare per la costituzione del Fondo, sul quale sono poi confluite, nel 2011, una pluralità di imprese provenienti da realtà tra loro diverse, imprese di costruzione, cooperative di abitanti, società di *global service* nell'erogazione dei servizi alla persona, che hanno sottoscritto un contratto "di rete", per la futura costituzione e gestione di un Fondo immobiliare di investimento.

Il contratto di rete si propone:

- di promuovere la costituzione di un Fondo immobiliare chiuso destinato ad investitori qualificati;
- di scambiare le conoscenze industriali, tecnologiche, tecniche e commerciali tra le imprese aderenti al fine di affrontare la complessità del progetto che si andrà a realizzare;
- di agire in qualità di promotore locale, in stretta connessione con le Ammini-

strazioni comunali e con imprese private esterne, per sviluppare un programma di edilizia privata sociale.

Il programma sarà orientato, nel medio e lungo periodo, a dare risposte alla domanda abitativa di Marche e Umbria, prevedendo la realizzazione/riqualificazione, nella prima fase di attuazione, di circa 400 alloggi, 6 strutture socio sanitarie, per un totale di circa 600 posti letto e 80 alloggi di residenza assistita.

Gli interventi si differenziano in base alla destinazione degli immobili:

- locazione a lungo termine: riacquisto da parte dei promotori;
- affitto con patto di riscatto: acquisto da parte dei locatori;
- vendita: cessione sul mercato.

Gli interventi

Tra gli interventi più significativi per tipologia, eco-sostenibilità e qualità urbana ed edilizia, sono da citare:

- l'intervento di tipo residenziale "Urbino località Lago", un'espansione residenziale che prevede 50 alloggi da destinare in parte alla vendita e in parte all'affitto a riscatto, per una Superficie utile lorda di circa 4.000 mq ed una Superficie commerciale di 5.200 mq;
- l'intervento di tipo residenziale "Ancona

Le Palombare" (compreso nel Piano di Recupero del quartiere Palombare), che prevede la demolizione del fabbricato a destinazione produttiva e la costruzione di edificio residenziale ecosostenibile in classe A (valutazione CasaClima) composto da sette piani, con galleria a pubblici esercizi e uffici; autorimessa interrata a 2 livelli. Si tratta di 81 alloggi da destinare in parte alla vendita e in parte all'affitto a riscatto, per una superficie utile lorda pari a 7.800 mq ed una superficie commerciale pari a 9.082 mq; Ancona - Quartiere Palombare. Edificio residenziale per 81 alloggi (Proprietà Soc Comparto 27 Srl - Rimini)

- l'intervento di tipo socio sanitario "Pesaro Villa Fastiggi", che prevede la realizzazione di quattro edifici a destinazione socio-sanitaria, inseriti nel quartiere di Villa Fastiggi, concepito con criteri avanzati di bioarchitettura. Zona in espansione alle porte del Comune di Pesaro. Il progetto di Villa Fastiggi nasce come prima applicazione del programma di domotica a servizio di strutture residenziali e socio sanitarie per anziani. Prevede 120 posti letto da destinare alla locazione e rivolti alla popolazione anziana con diversi livelli di autosufficienza; sviluppa una superficie utile lorda: pari a 10.510 mq ed una super-

ficie commerciale di 14.507 mq

I servizi alla persona e la domotica

I servizi alla persona e la domotica integrati alla residenza e alle attrezzature socio sanitarie, costituiscono un progetto territoriale di sistema che nasce per offrire una prospettiva di crescita imprenditoriale ad ogni singola cooperativa del settore nell'ambito di un disegno più generale di riorganizzazione del "Welfare", basato sulla sussidiarietà e l'innovazione.

Il progetto può contare sui seguenti servizi:

- servizi all'abitare
- servizi al cittadino
- servizi sanitari e socio-assistenziali
- servizi di animazione e cultura
- servizi di solidarietà sociale
- servizi di efficienza energetica e benessere ambientale
- servizi di gestione domotica
- servizi di manutenzione

L'obiettivo è costituito dall'incremento della qualità dell'abitare, che passa per una casa salubre, energeticamente efficiente e rispettosa dell'ambiente. Si prevedono inoltre un sistema di gestione ed uno di manutenzione che contengono i costi e l'offerta di servizi innovativi che si prendono cura delle persone che vi abitano.



Ancona - Quartiere Palombare. Edificio residenziale per 81 alloggi (Proprietà Soc Comparto 27 Srl - Rimini)