



**INVESTIMENTI NEL SOCIAL HOUSING
NELL'AMBITO DEL BANDO REGIONALE *
“PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE”**

Redditività e benefici dei vari scenari

* Bando indetto con Decreto del Dirigente della P.F. Edilizia Privata, Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale n. 39 del 9 Settembre 2008 (B.U.R. n. 88 del 18 Settembre 2008)

Dott. Ing. CHIARA FERRINI

Provincia di Ancona - Dipartimento III Governo del Territorio - UO Edilizia Residenziale Pubblica



FORTE DISAGIO ABITATIVO DELLA "FASCIA GRIGIA"

Categorie di reddito intermedio

Difficoltà ad ottenere un alloggio ad un canone adatto alle capacità di spesa

No possibilità di sostenere l'alto costo degli appartamenti

No possibilità di vedersi concesso un mutuo per l'acquisto di una casa

IN RISPOSTA,

REGIONE MARCHE E PROVINCIA DI ANCONA SI SONO SPESE...

Piano regionale triennale per l'edilizia residenziale triennio 2006-2008

Programma provinciale triennale per l'edilizia residenziale triennio 2006-2008

...MA OGGI LA SITUAZIONE E' IN PEGGIORAMENTO

Dal "Bilancio partecipativo di previsione" della Provincia di Ancona è emerso che il problema casa si è acuito, specialmente per le giovani coppie ed i lavoratori precari. A livello istituzionale mancano le risorse



**NECESSITA' DI
NUOVE FORME DI FINANZIAMENTO
PER IL SOCIAL HOUSING**



**BANDO REGIONALE PER LA SELEZIONE DI PROGRAMMI
DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE:**

**UNA OCCASIONE DI INVESTIMENTO
NEL SOCIAL HOUSING...**

...PER I PRIVATI

- Bassi rischi e ritorni stabili, dietro tassi di rendimento attesi piuttosto contenuti (circa il 2% al netto dei costi di costruzione, manutenzione e gestione).

...PER LE FONDAZIONI BANCARIE

- Rispondenza ai propri fini statuari senza necessariamente erogare contributi a fondo perduto ma vedendo un ritorno sull'investimento, per quanto contenuto;
- Esperienze in Italia sempre più numerose (per prima la Fondazione Cariplo).

...PER I COMUNI

- Risposta immediata al disagio abitativo;
- Creazione di un patrimonio abitativo;
- Valorizzazione delle aree urbane.



DEFINIZIONE DEL PROGRAMMA DI HOUSING SOCIALE

CARATTERISTICHE DEL PROGRAMMA PROPOSTO



Da queste dipende la “convenienza” dell’investimento:

INVESTIMENTO INIZIALE

REDDITIVITA' (PER I PRIVATI)

N. ALLOGGI REALIZZATI

RIQUALIFICAZIONE URBANA

(URBANIZZAZIONI)





SCOPO DEL PRESENTE LAVORO

**FARE ALCUNE CONSIDERAZIONI
SU COME VARIA
LA “CONVENIENZA” DELL’INVESTIMENTO
AL VARIARE
DELLE CARATTERISTICHE DEL PROGRAMMA,
SIA PER IL PRIVATO CHE PER IL COMUNE**



DEFINIZIONE DEL PROGRAMMA DI HOUSING SOCIALE

LE FASI DI STUDIO

1. DEFINIZIONE E VALUTAZIONE DEL PROGRAMMA “BASE”, DOTATO DELLE CARATTERISTICHE “MINIME” RICHIESTE DAL BANDO REGIONALE

2. SIMULAZIONE DI VARI SCENARI DI INVESTIMENTO
Definizione di altri programmi tramite la variazione dei parametri del programma “base”

3. VALUTAZIONE COMPARATIVA DEI PROGRAMMI

Confronto di:

Investimento iniziale

Redditività

Numero degli alloggi realizzati

Riqualificazione urbana



IL PROGRAMMA "BASE"

- Comune ad **alta tensione abitativa** → Costo complessivo minimo di **5.000.000 €**
- **Cofinanziamento comunale** come apporto economico in percentuale minima (14% del finanziamento Stato-Regione) (*cfr. art. 1 bando*);
- Intervento di **recupero** in Zona **semicentrale** →
 - Limiti di costo (DGR 1499 28/12/06)
 - Canone "sostenibile"
- Alloggi di **edilizia agevolata** pari al **50% del costo complessivo** del programma (*cfr. art. 1 bando*). Il residuo 50% è costituito da urbanizzazioni;
- Alloggi di **edilizia agevolata** e **urbanizzazioni** in percentuale sufficiente per avere il massimo punteggio di **premialità** (*cfr. art. 11 bando*);
- Durata di **25 anni senza possibilità di riscatto dell'alloggio**.

INVESTIMENTI NEL SOCIAL HOUSING NELL'AMBITO DEL BANDO REGIONALE: REDDITIVITA' E BENEFICI DEI VARI SCENARI



I PUNTI DI FORZA DI UN PROGRAMMA DI HOUSING SOCIALE...

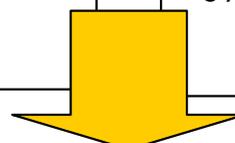
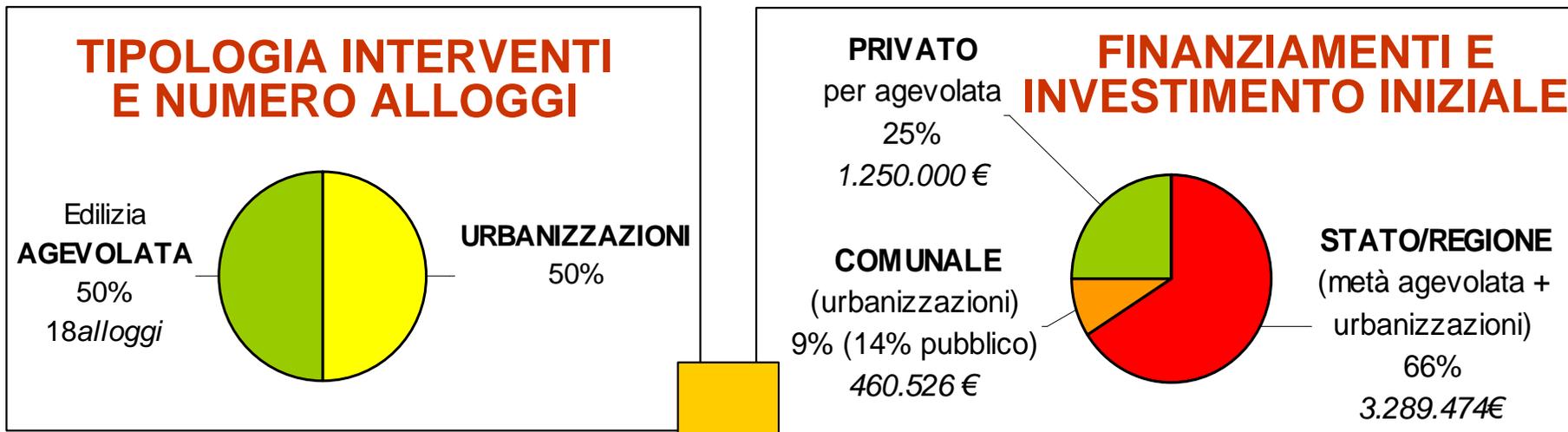
...SULLA BASE DELLE NUMEROSE ESPERIENZE
AVVIATE IN ITALIA

- Realizzazione di alloggi per la “fascia grigia”
- Recupero e valorizzazione della qualità edilizia ed urbanistica
- Differenziazione della tipologia locativa:
 - Usi misti, ricchezza di attività e di funzioni (abitativa, commerciale, ecc.)
 - Ammontare dei canoni
 - Modalità di fruizione (durata locazione e possibilità di riscatto)
- Contenimento energetico
- Rapidità di realizzazione



LA VALUTAZIONE DELL'INVESTIMENTO PRIVATO

1. DEFINIZIONE E VALUTAZIONE DEL PROGRAMMA "BASE"



INVESTIMENTO PRIVATO INIZIALE DI 1.250.000 €



TASSO INTERNO DI RENDIMENTO T.I.R. = 2,3 %
(al netto delle spese di gestione e manutenzione)

N. TOTALE DI ALLOGGI REALIZZATI ($Sc = 70 mq$) = 18
AGEVOLATA = 18
SOVVENZIONATA = 0
LIBERO MERCATO = 0



UNO STRALCIO DEL FOGLIO DI CALCOLO...

1. DEFINIZIONE E VALUTAZIONE DEL
PROGRAMMA "BASE"

Importo minimo progetto	5.000.000,00					
Quota sociale	0,00	0%				
Quota agevolata	2.500.000,00	50%				
Quota urbanizzazioni	2.500.000,00	50%				
Finanziamento pubblico	3.289.473,68	50% agevolata +urbaniz - Comune	66%			
Finanziamento Comune	460.526,32	14% finanziamento pubblico	9%	14%		
Finanziamento privato agevolata	1.250.000,00		25%		38%	
Finanziamento privato libero	0,00		0%			
Mq edilizia agevolata	1.285	N. alloggi agevolata privata	18	68.083	< 70.000	
Mq edilizia sovvenzionata	0	N. alloggi sovvenzionata	0			
		Totale alloggi "sociali"	18			
			USCITE	ENTRATE		
			0	1	225
		Privati (canone sostenibile)	-1.250.000,00	28.917,04	28.917,04	...
		Totale	-1.250.000,00	28.917,04	28.917,04	...
		TIR	2,3%			

INVESTIMENTI NEL SOCIAL HOUSING NELL'AMBITO DEL BANDO REGIONALE: REDDITIVITA' E BENEFICI DEI VARI SCENARI

Dott. Ing. CHIARA FERRINI - Provincia di Ancona - Dipartimento III Governo del Territorio - UO Edilizia Residenziale Pubblica



ALTRI SCENARI DI INVESTIMENTO

VARIAZIONE DEI SINGOLI "PARAMETRI" PER VALUTARNE L'INCIDENZA SUI BENEFICI DELL'INVESTIMENTO

2. SIMULAZIONE DI VARI SCENARI DI INVESTIMENTO

TIPO DI PARAMETRO	PARAMETRO "BASE"	SCENARIO	VALORE PARAMETRO MODIFICATO
INCIDENZA PERCENTUALE DEI VARI TIPI DI INTERVENTO	50% agevolata 50% urbanizzazioni	2	70% agev. + sovvenz. 30% urbanizzazioni
		3	70% agevolata 30% urbanizzazioni
		4	50% agevolata 20% libero mercato 30% urbanizzazioni
		5	50% sovvenzionata 50% urbanizzazioni
TIPO DI COMUNE	Alta tensione abitativa 5.000.000 € totali iniziali	6	Comune < 15.000 ab. 1.500.000 € totali iniziali
ZONA COMUNALE	Semicentro	7	Centro (cambiano i canoni)
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	Recupero	8	Nuova costruzione (cambiano canoni e costi intervento)

INVESTIMENTI NEL SOCIAL HOUSING NELL'AMBITO DEL BANDO REGIONALE: REDDITIVITA' E BENEFICI DEI VARI SCENARI



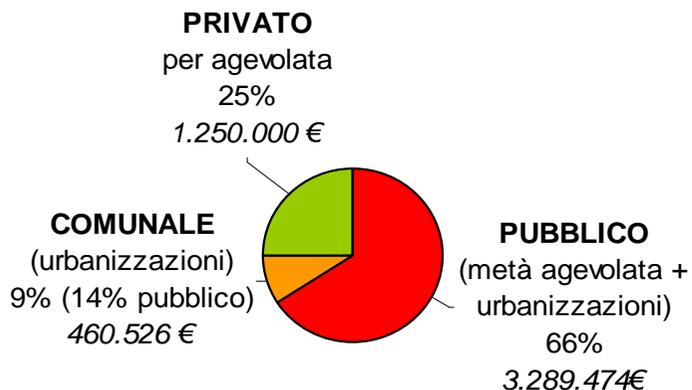
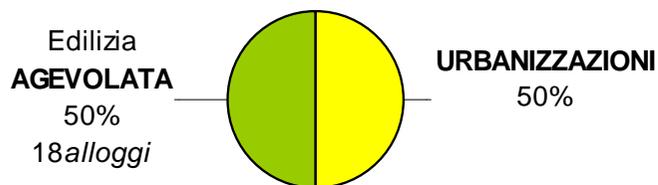
I DATI DI INPUT...

- **Limiti di costo** ai sensi della *DGR 1499 28/12/06*, aggiornati per il 2007:
 - Acquisto con recupero: $1.900 * 1,0238 = 1.945$ €/mq di Sc
 - Nuova costruzione: $1400 * 1,0238 = 1.433$ €/mq di Sc
- **Superficie complessiva Sc degli alloggi:** 70 mq
- **Ammontare del canone annuo** (*Comune di riferimento Ancona*):
 - Zona intermedia – semicentro
 - canone “sostenibile”: 45 €/mq
 - canone di mercato: 80 €/mq
 - Zona centro
 - canone “sostenibile”: 59 €/mq
 - canone di mercato: 105 €/mq
- **Incidenza delle spese** per gestione e manutenzione:
50% del canone “sostenibile”



3. VALUTAZIONE COMPARATIVA DEI PROGRAMMI

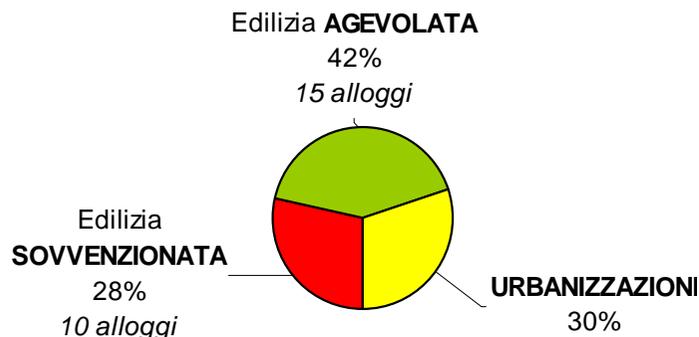
Scenario Base



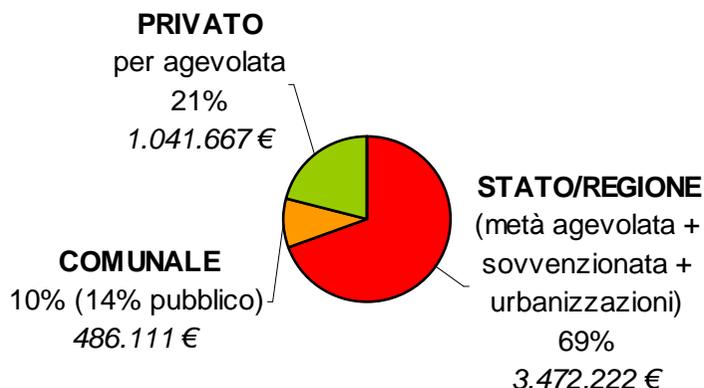
2,3%

Scenario 2

TIPOLOGIA INTERVENTI E NUMERO ALLOGGI

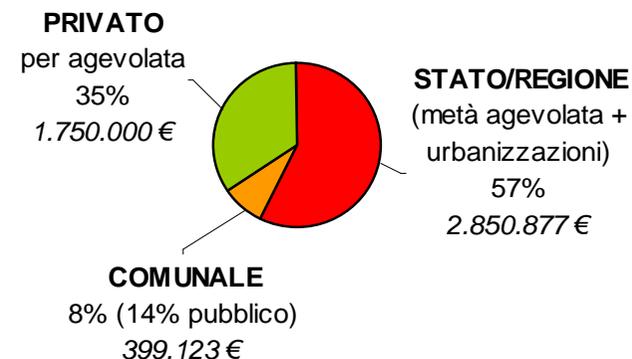
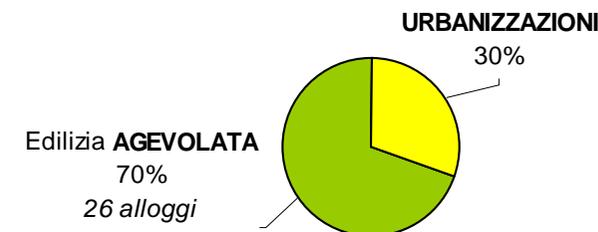


FINANZIAMENTI E INVESTIMENTO INIZIALE



2,3%

Scenario 3



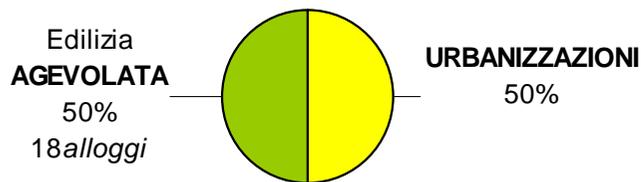
2,3%

continua...

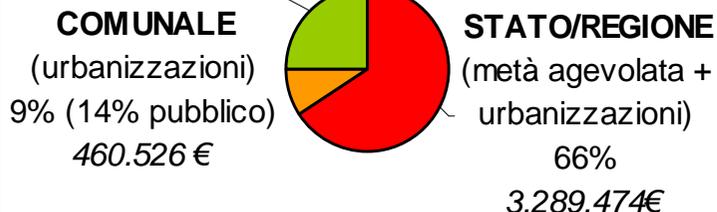


3. VALUTAZIONE COMPARATIVA DEI PROGRAMMI

Scenario Base



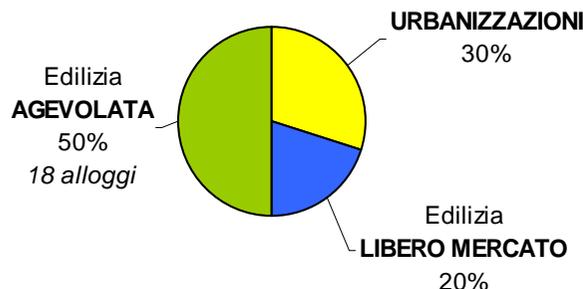
PRIVATO
per agevolata
25%
1.250.000 €



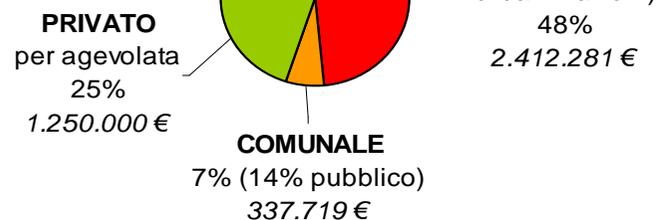
2,3%

Scenario 4

TIPOLOGIA INTERVENTI E NUMERO ALLOGGI



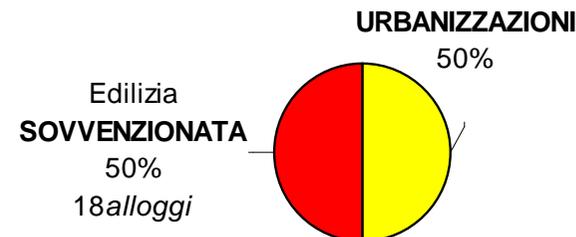
PRIVATO
per libero mercato
20%
1.000.000 €



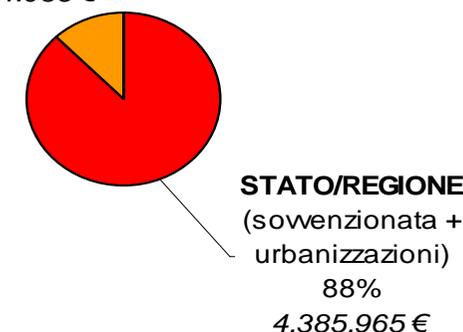
2,6%

Scenario 5

TIPOLOGIA INTERVENTI E NUMERO ALLOGGI



COMUNALE
(urbanizzazioni)
12% (14% pubblico)
614.035 €



TASSO INTERNO DI RENDIMENTO T.I.R. (per il privato)



CONVENIENZA DELL'INVESTIMENTO PER IL PRIVATO

3. VALUTAZIONE COMPARATIVA DEI PROGRAMMI

Scenario	Caratteristiche	Investimento iniziale (€)			TIR per il Privato (%)		N. alloggi					
		Privato	Δ %	Pubblico	Comunale			Agevolata	Sovvenzionata	Libero Mercato	Totale alloggi 'sociali'	
1	50% agev + 50% urb	1.250.000	Δ %	3.289.474	460.526	2,3	Δ %	18	Δ %	0	0	18
2	70% (agev e sovv) + 30% urb	1.041.667	-17%	3.472.222	486.111	2,3	0%	15	-17%	11		26
3	70% agev + 30% urb	1.750.000	40%	2.850.877	399.123	2,3	0%	26	44%	0	0	26
4	50% agev + 20% libero + 30% urb	2.250.000	80%	2.412.281	337.719	2,6	13%	18	0%	0	7	18
5	50% sovv + 50% urb	0	-100%	4.385.965	614.035	0,0	-100%	0	-100%	18	0	18
6	Piccolo Comune	375.000	-70%	986.842	138.158	2,3	0%	6	-67%	0	0	6
7	Zona centro	1.250.000	0%	3.289.474	460.526	3,0	30%	18	0%	0	0	18
8	Nuova costruzione	1.250.000	0%	3.289.474	460.526	2,9	26%	25	39%	0	0	25

UN COMMENTO DEI RISULTATI NELLE SLIDE SUCCESSIVE...

INVESTIMENTI NEL SOCIAL HOUSING NELL'AMBITO DEL BANDO REGIONALE: REDDITIVITA' E BENEFICI DEI VARI SCENARI

Dott. Ing. CHIARA FERRINI - Provincia di Ancona - Dipartimento III Governo del Territorio - UO Edilizia Residenziale Pubblica



CONCLUSIONI

...NEI CONFRONTI DELLO SCENARIO BASE...

COME VARIA LA CONVENIENZA DELL'INVESTIMENTO PER IL **PRIVATO**?

- Privilegiando l'edilizia "sociale" nei confronti delle urbanizzazioni (rispettivamente 70% e 30%) e prevedendone una parte di sovvenzionata in modo da garantirsi comunque il punteggio di premialità ex art. 11 punto b del Bando (**scenario 2**), l'investimento iniziale diminuisce del 17%, il numero degli alloggi destinati alla fascia "grigia" si riduce in pari percentuale e il TIR rimane invariato; c'è il vantaggio dell'aumento del numero complessivo di alloggi "sociali", ma si riduce il carattere di riqualificazione urbana dell'intervento;



- Privilegiando l'edilizia "sociale" nei confronti delle urbanizzazioni (70% e 30%) e proponendola interamente agevolata (**scenario 3**), l'investimento iniziale aumenta del 40%, il numero degli alloggi destinati alla fascia "grigia" aumenta in pari percentuale e il TIR rimane invariato;



continua...

INVESTIMENTI NEL SOCIAL HOUSING NELL'AMBITO DEL BANDO REGIONALE: REDDITIVITA' E BENEFICI DEI VARI SCENARI



CONCLUSIONI

...NEI CONFRONTI DELLO SCENARIO BASE...

COME VARIA LA CONVENIENZA DELL'INVESTIMENTO PER IL **PRIVATO**?

- **Riducendo la quota di urbanizzazioni dal 50% al 30% in favore di una quota a libero mercato (scenario 4), l'investimento iniziale aumenta dell'80% e il TIR aumenta del 13%. Il numero degli alloggi rimane invariato.**
- **Proponendo il programma "base" in un piccolo comune (scenario 6), l'investimento iniziale si riduce del 70%, ma il numero degli alloggi destinati alla fascia "grigia" diminuisce in pari percentuale. Il TIR rimane naturalmente invariato.**
- **Proponendo un programma di riqualificazione in una zona centrale della città (scenario 7), il TIR aumenta del 30%.**
- **Con la nuova costruzione (scenario 8), il TIR aumenta del 26% e gli alloggi aumentano del 39%.**



INVESTIMENTI NEL SOCIAL HOUSING NELL'AMBITO DEL BANDO REGIONALE: REDDITIVITA' E BENEFICI DEI VARI SCENARI



...E I VANTAGGI PER IL COMUNE?

3. VALUTAZIONE COMPARATIVA DEI PROGRAMMI

Scenario	Caratteristiche	Investimento iniziale (€)				N. alloggi			
		Privato	Pubblico	Comunale		Agevolata	Sovvenzo nata	Totale alloggi "sociali"	
1	50% agev + 50% urb	1.250.000	3.289.474	460.526	Δ %	18	0	18	Δ %
2	70% (agev e sovv) + 30% urb	1.041.667	3.472.222	486.111	6%	15	11	26	44%
3	70% agev + 30% urb	1.750.000	2.850.877	399.123	-13%	26	0	26	44%
4	50% agev + 20% libero + 30% urb	2.250.000	2.412.281	337.719	-27%	18	0	18	0%
5	50% sovv + 50% urb	0	4.385.965	614.035	33%	0	18	18	0%
6	Piccolo Comune	375.000	986.842	138.158	-70%	6	0	6	-67%
7	Zona centro	1.250.000	3.289.474	460.526	0%	18	0	18	0%
8	Nuova costruzione	1.250.000	3.289.474	460.526	0%	25	0	25	39%

- **Scenario 2:** - urbanizzazioni, + investimento e + alloggi "sociali" (agev. + sovv.)
- **Scenario 3:** - urbanizzazioni, - investimento e + alloggi "sociali" (solo agev.)
- **Scenario 4:** - urbanizzazioni, - investimento e = alloggi "sociali" (solo agev.)
- **Scenario 5:** = urbanizzazioni, + investimento, = alloggi "sociali" (solo sovv.)
no premialità ex art. 11 del Bando
- **Scenario 6:** - investimento e - alloggi (solo agev.)
- **Scenario 8:** = investimento e + alloggi (solo agev.)

INVESTIMENTI NEL SOCIAL HOUSING NELL'AMBITO DEL BANDO REGIONALE: REDDITIVITA' E BENEFICI DEI VARI SCENARI