Fondazione Housing Sociale

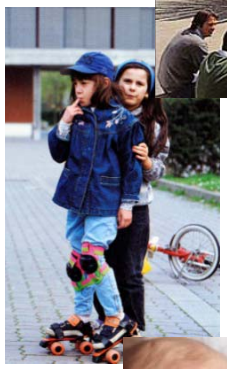
Housing sociale una prospettiva di crescita

Milano, Legno una scelta contemporanea, 28 settembre 2012

1

Fondazione Housing Sociale

FHS, dal Progetto alla Fondazione



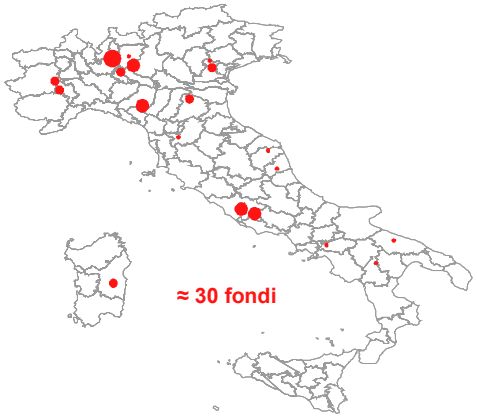
- La Fondazione Housing Sociale è nata per sviluppare il **Progetto Housing Sociale**, concepito dalla **Fondazione Cariplo** come modalità innovativa di intervento nel settore del settore dell'housing sociale a integrazione delle modalità tradizionali di erogazione a fondo perduto
- FHS è stata costituita nel 2004 con la partecipazione della Regione Lombardia e dell'ANCI Lombardia. Nel 2008 ha esteso la propria operatività al **territorio nazionale** e attivato collaborazioni con nuovi *partner*, ove possibile invitandoli a partecipare ai propri organi

La FHS ha la missione di sperimentare soluzioni innovative per il finanziamento, la realizzazione e la gestione di iniziative di edilizia sociale promuovendo i valori della sussidiarietà, del pluralismo e dell'auto organizzazione

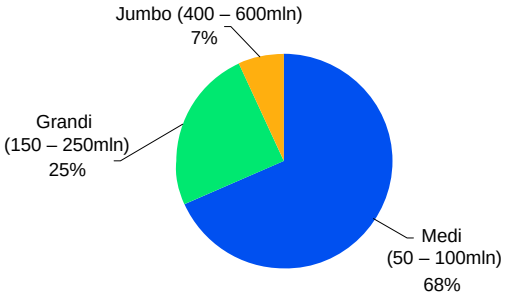
- FHS è **advisor tecnico** di Cassa Depositi e Prestiti sgr per la promozione del Fondo Investimenti per l'Abitare e la valutazione preliminare di tutti gli interventi di Edilizia Privata Sociale sul territorio nazionale

Previsioni di sviluppo del SIF

Attuale pipeline (ottobre 2010)

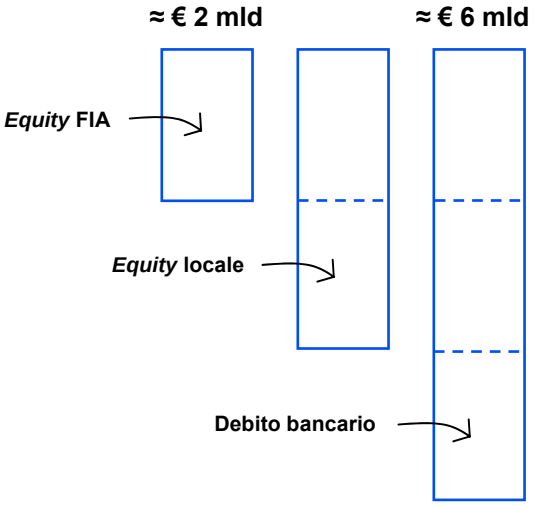


Dimensioni attese dei Fondi



- Ai fini del Piano Strategico assumono particolare rilevanza le ipotesi di sviluppo dell'attività del Fondo Investimenti per l'Abitare e del Sistema Integrato di Fondi
- Tenuto conto delle informazioni disponibili e delle iniziative in fase di studio visibili per la FHS (circa 20 fondi), sono state elaborate le previsioni illustrate di seguito

Investimenti complessivi del SIF



Programma da completare in 5 anni

≈ € 1,2 mld per anno

8 – 10 fondi per anno (vedi a lato)

Durata media incubazione:	**3 anni**
Durata media investimento:	**3 anni**

Composizione media:

- **30% vendita immediata**
- **40% affitto con riscatto a 8 anni**
- **30% affitto a 25 anni**

2

Progettazione integrata

Equilibrio nell’uso delle risorse e opportunità sociale

- Si sta formando il quadro di una **nuova cultura dell’abitare** sia gli spazi privati sia quelli pubblici
- Esperienze che tecnicamente chiamiamo di **benessere attivo e collaborativo,** nelle quali le persone si organizzano per migliorare un aspetto della propria condizione di vita, e per farlo mettono in atto soluzioni collaborative e sostenibili
- Il risultato di questa interazione non solo rende più sostenibile un attività o un progetto **ma genera anche valore**
- Per fare questo è importante studiare e rendere disponibili delle **piattaforme che abilitino le persone e i gruppi** alla costruzione del proprio vicinato e della propria città

Progettazione integrata

Londra, Coin Street, Cooperativa Iroko

- Per affrontare tutte le dimensioni rilevanti dell'housing sociale la progettazione deve essere articolata su più livelli (urbano, sociale e finanziario)
- La massima efficacia della fase di progettazione può essere conseguita se si riesce ad attivare uno stretto rapporto tra le varie dimensioni progettuali anche attraverso il coinvolgimento degli *stakeholders* locali

Da utenti di un servizio ad abitanti di una comunità

Londra, Coin Street, Cooperativa Iroko

Gruppo di Lavoro Integrato

Progetto urbano

- Caratteristiche dell'insediamento, linee guida per la realizzazione degli immobili ecc.

Progetto sociale

- Servizi da insediare:
  - commerciali
  - sociali
  - iniziative speciali (es. case protette, strutture comunitarie ecc.)

Piano finanziario

- Analisi finanziaria dell'investimento e predisposizione della documentazione per il montaggio dell'operazione

Convenzione

Attuazione

- Stipula della convenzione
- Gara per la progettazione e la costruzione
- Costruzione
- Locazione degli alloggi
- Gestione rapporto con le comunità

Gestione alloggi e comunità

Gestore Sociale

Cenni di Cambiamento

L'intervento di housing sociale a Milano

Milano, 30 marzo 2012

Progetto finanziato dal **Fondo Immobiliare di Lombardia**

Investitori

fondazione cariplo

RegioneLombardia Casa

cdp

cdp Investimenti Sgr

INTESA SANPAOLO

BANCA POPOLARE DI MILANO

GENERALI

CASSA ITALIANA DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI GEOMETRI

PRELIOS SGR

TELECOM ITALIA

Gestore

POLARIS

Promotore

Fondazione Housing Sociale

Partnership pubblico privato

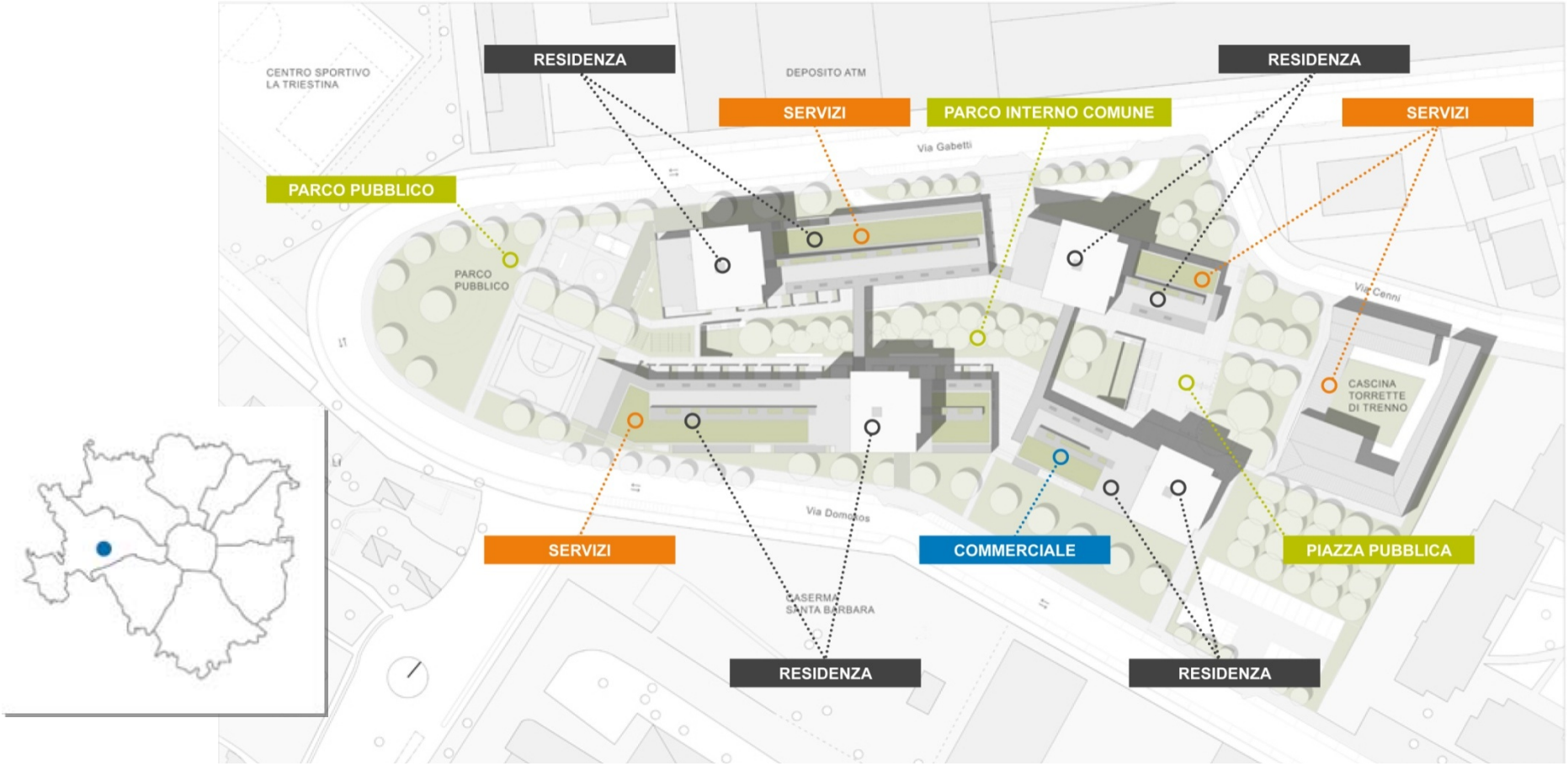
Milano Comune di Milano

Cosa Offre?

Classe A CENED
(prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore a 24 kWh/mq/anno)

Grazie alle caratteristiche costruttive delle **pareti in legno massiccio** ed alle **dotazioni impiantistiche** è possibile stimare un **consumo medio annuo per un appartamento di 100 mq inferiore a 300 €** (contro i 1.000 – 1.500 € spesi mediamente per riscaldare gli edifici in Italia.)

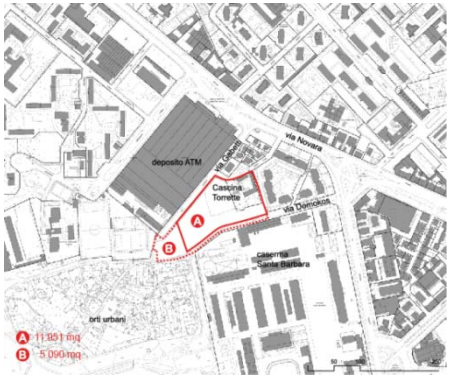
Il Progetto


RESIDENZA
RESIDENZA
CENTRO SPORTIVO LA TRIESTINA
DEPOSITO ATM
SERVIZI
PARCO INTERNO COMUNE
SERVIZI
Via Gabetti
PARCO PUBBLICO
PARCO PUBBLICO
Via Cenni
CASCINA TORRETTE DI TRENNO
Via Domodossola
SERVIZI
COMMERCIALE
PIAZZA PUBBLICA
CASERMA SANTA BARBARA
RESIDENZA
RESIDENZA

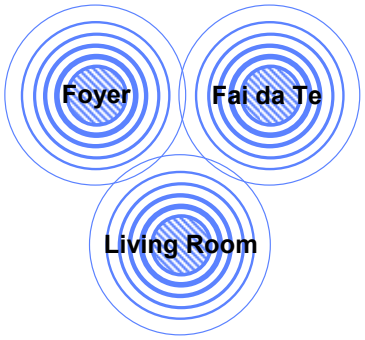
Il progetto: le consistenze

- Le consistenze, distribuite nei quattro blocchi residenziali ed in una piastra interrata, sono costituite da:

  - **124 alloggi** di tre tagli;
  - **6 unità commerciali**, situate al piano terra;
  - **250 mq** di servizi integrativi all'abitare;
  - **1.800 mq** di servizi locali e urbani;



Sistema servizi



- ***Foyer***: serie di **servizi rivolti prioritariamente ai giovani** che verranno articolati nell'ambito di un luogo d'incontro che si occupa di formazione orientata all'inserimento nel mondo del lavoro e alla vita autonoma, cui si aggiunge:
  - un'offerta di attività ricreative finalizzate alla produzione artistica e culturale (principalmente musica e teatro);
  - un **ristorante/caffè** che oltre alla somministrazione si farà carico di **promuovere attività culturali**;
  - **una quota di alloggi che verrà affittata a giovani, single o in condivisione**. L'idea è che questo sistema-servizio possa rispondere a un' esigenza sentita su scala più larga in tutta la città, e contemporaneamente rappresentare un luogo d'incontro e di scambio per il quartiere;
- ***Living room***: ha soprattutto una funzione integrativa all'abitare, ma si pensa comunque aperto anche al vicinato, e consiste nella realizzazione di un **locale polifunzionale** che funga da luogo di incontro e di svago, dedicato soprattutto a mamme e bambini.
- ***Fai da Te:*** è legato all'attivazione di una serie di servizi collaborativi che incentivino l'incontro tra gli abitanti tramite il lavoro condiviso per **prendersi cura degli spazi comuni.**

Canoni e requisiti

30% delle superfici destinate alla locazione a canone moderato

Ad esso possono accedervi i nuclei familiari con ISEE- erp non superiore a 40.000 €.

20 % delle superfici destinate alla locazione a canone convenzionato

Ad esso possono accedervi famiglie con un reddito complessivo indicativamente non superiore a 90.000€

10% delle superfici destinate a edilizia convenzionata in locazione a canone sociale

L'individuazione preliminare degli aventi diritto verrà effettuata attingendo dalle graduatorie comunali sulla base delle categorie preferenziali individuate nel Profilo della Comunità.

40 % delle superfici destinate alla locazione a canone convenzionato con patto di futura vendita

Ad esso possono accedervi famiglie con un reddito complessivo indicativamente non superiore a 90.000€

Appartamenti

Un posto auto in autorimessa (escluso dal canone).

Una cantina al piano interrato.

Giardino privato al piano terra o balcone abitabile ai piani alti.

Esempio trilocale

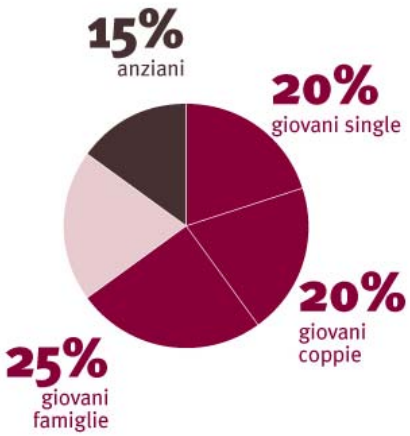
canone mensile di locazio
da 590€ convenzionato
da 485€ moderato

NB: Tutti i valori riportati sono indicativi, approssimati e si intendono IVA inclusa

A chi è rivolto?

E’ un progetto dedicato
a tutti coloro che, oltre al **bisogno abitativo**, desiderano **vivere in un ambiente solidale**
basato sulla **condivisione e sulla partecipazione attiva**
alla vita della comunità

Criteri preferenziali e profilo della comunità



Il progetto è rivolto a tutti ma in particolar modo è stato pensato per ospitare differenti stili di vita e modi di abitare dei giovani: da quelli di adulti soli, con eventuali opportunità anche di coabitazione e condivisione degli spazi, a quelli di giovani coppie di nuova formazione, alle famiglie con bambini, ivi comprese quelle monogenitoriali.

- **GIOVANI SINGLE (età non superiore ai 35 anni)**
- **GIOVANI COPPIE (almeno uno di età non superiore a 35 anni)**
- **FAMIGLIE GIOVANI (almeno uno di età non superiore a 35 anni)**
- **ANZIANI (età superiore ai 65 anni)**

Inoltre una quota significativa degli alloggi verrà comunque assegnata a **nuclei familiari costituiti da una persona sola**, eventualmente **con uno o più minori a carico, senza limiti di età**.

Il cantiere

A9
A10

abit@giovani

Fondazione
Housing Sociale