

PROPOSTA LEGACOOP ABITANTI PER STRUMENTI FINANZIARI PER LE POLITICHE ABITATIVE

Nella definizione degli strumenti finanziari necessari a supportare le azioni e le politiche degli Stati Membri della U.E. un ruolo fondamentale sarà quello svolto dalla Banca Europea degli Investimenti che ha avuto mandato dalla Commissione di sviluppare una Piattaforma Finanziaria Pan Europea.

La proposta di Legacoop Abitanti indica una modalità e una strumentazione finanziaria per l'attuazione di un Piano Decennale di alloggi a canoni sostenibili quale risposta alla tensione abitativa che risponde ai modelli e alle linee guida Ue.

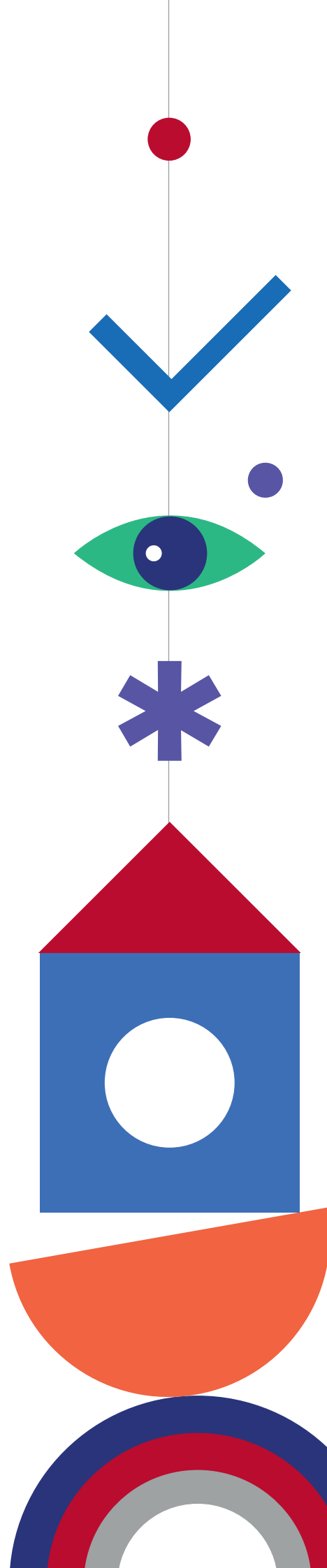
Punti salienti sono:

- * **Modello di Partenariato Pubblico Privato basato su modello finanziario** che prevede attivazione di Strumenti e azioni sostenute da risorse pubbliche e private con cofinanziamento da parte di BEI e CEB
- * **Possibilità di trasformare le risorse in alloggi in tempi rapidi e concreti** vista la capacità operativa mostrata nel corso degli anni dal sistema delle Cooperative di Abitanti
- * **Garanzia della effettiva sostenibilità economica delle condizioni di accesso agli alloggi** in base al sistema di regolamentazione del S.I.E.G. e alla possibilità di essere realizzatori e gestori senza alcuna necessità di intermediazione.

Natura, funzioni e governance della Piattaforma

La Piattaforma si propone come un aggregatore di risorse che vengono trasferite alle Regioni per finanziare Programmi di costruzione di alloggi a canone sostenibile e che beneficiano di contributi pubblici nella logica prevista dal SIEG. Le risorse raccolte provengono da:

- * **Stato centrale:** estendere a 10 anni l'attuale previsione di stanziamento di 50 milioni sino all'importo di 600 milioni
- * **BEI:** mutui a tasso fisso per 40 anni solo per abitazioni in affitto
- * **C.E.B.:** mutui a tasso fisso con durata variabile per abitazioni in affitto e rent to buy
- * **Impact Finance:** mutui a lungo termine a tasso fisso/variabile



La Piattaforma, sulla base dei Piani Operativi delle Regioni, potrebbe svolgere il ruolo di aggregatore e gestore delle risorse aggregate, negoziando le condizioni di accesso alle risorse di debito.

Nello schema di Governance sono presenti due funzioni: funzione di Governo vede la presenza delle Istituzioni (Governo e Regioni) nella definizione degli obiettivi e degli strumenti di controllo. Le Associazioni datoriali hanno una funzione consultiva. La funzione di Gestione Tecnica viene affidata ad una struttura operativa indicata dall'Autorità di Governo.

L'entità e l'utilizzo dei contributi pubblici sono quindi concepiti all'interno delle disposizioni che definiscono il S.I.E.G. come attualmente attuato dallo Stato e dalle Regioni.

Il Contributo Pubblico è previsto in termini non solo finanziari con:

- * **Recupero di fondi** da Ex Gescal non ancora erogati
- * **Stanziamento pluriennale** per 10 dieci anni delle somme previste
- * **Garanzia statale** su mutui a lungo termine
- * **Beni immobili**, diritti di costruzione di proprietà pubblica
- * **Emissione di obbligazioni** a lungo termine
- * **Agevolazioni fiscali e tributarie** (IMU, Ires, oneri, ecc.)
- * **Risorse regionali aggiuntive** come i fondi Fse e Fser (Sud e aree interne).

Struttura finanziaria della Proposta

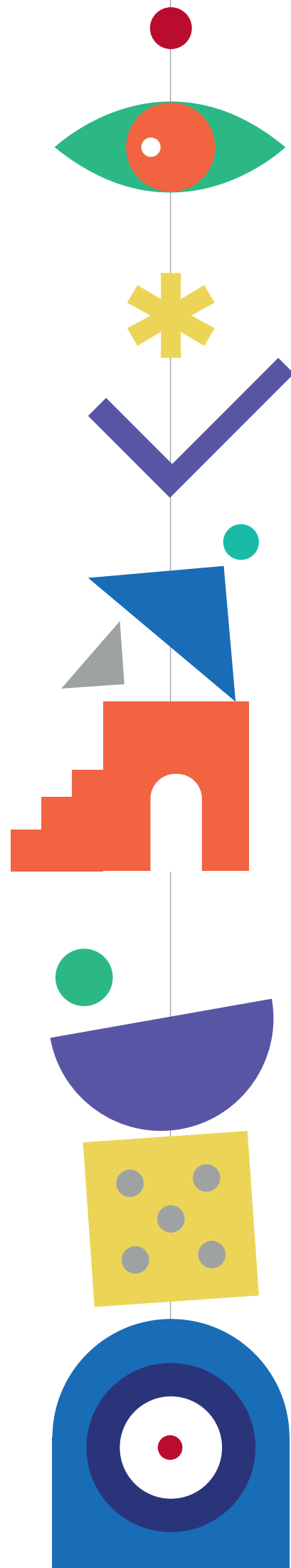
Le risorse raccolte dalla Piattaforma come aggregatore sono necessarie per sostenere un Piano decennale di politiche abitative. Le risorse sono alimentate da fonti diverse e possono avere usi diversi.

L'obiettivo è quello di sostenere programmi di edilizia residenziale in affitto e/o in godimento o rent to buy con finanziamenti a lungo termine (30-40 anni) a tasso fisso, prevedendo anche la possibilità di accedere a una quota di risorse a fondo perduto (di provenienza esclusivamente Nazionale e/o Regionale). La parte di finanziamento del debito dovrebbe consistere in 2 tipi di debito:

- * **Pivot o senior** (a lungo termine con tasso fisso e garanzia statale)
- * **Supplementare o junior** (durata ridotta ma con copertura totale della quota interessi del Pivot).

La quota integrativa è garantita dal patrimonio netto del beneficiario. Si delinea quindi una struttura finanziaria in cui l'obiettivo è quello di mantenere sempre le entrate superiori al debito e garantire una redditività inferiore o uguale ai tassi previsti dal SIEG. Il rimborso di parte del contributo è previsto in caso di cessione dell'alloggio ai destinatari finali o in caso di locazione a tempo determinato con cessione dell'alloggio dopo 20 o 25 anni.

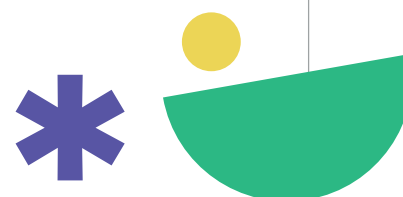
Per la costruzione di 20.000 abitazioni di circa 70/80 mq ciascuna inclusi i necessari spazi esterni, si prevede un intervento di 4,9 miliardi di euro senza IVA .





Di seguito un riepilogo dei costi suddivisi per voci di spesa.

Costi di costruzione di 20.000 alloggi	Assumptions	Costi in € per 20.000 abitazioni	% delle voci di costo rispetto al totale
Costo delle aree	€ 250/mq (superficie utile)	€ 400.000.000	8,1%
Costo delle Urbanizzazioni	€ 50/mq (superficie utile)	€ 90.000.000	1,6%
Costi per la progettazione	10% Costo Costruzione	€ 406.000.000	8,2%
Costo di Costruzione	1.750 €/mq	€ 4.060.000.000	82,1%
Totale senza iva		€ 4.946.000.000	100%



Durata del Piano di Sviluppo	10 anni
Totale Alloggi	20.000
Finanziamento Pubblico Indiretto (area e urbanizzazioni)	490 milioni
Finanziamento Pubblico Indiretto (progettazioni)	406 milioni
Totale Costi di realizzazione	4,060 miliardi
Totale Investimenti	4,956 miliardi
Contributo Pubblico Diretto (60 milioni/anno)	600 milioni
Totale costo Investimenti al netto del Contributo Pubblico	3,460 miliardi
Totale costo Investimenti al netto del Contributo Pubblico + IVA	3,806 miliardi
Struttura Finanziaria	
Totale Finanziamento Pubblico (aree + urbanizzazioni + progettazione)	1,496 miliardi
Totale Finanziamento Privato (Equity + Debito)	3,806 milioni
Equity Privata (Cooperative/ Imprese)	491 miliardi
Equity Privata (Cooperative/ Imprese)	491 milioni
Totale debito da fonti aggregate (BEI - CEB)	3,315 miliardi
Quota di finanziamento privato per alloggio	190,000 Euro/alloggio
Quota di finanziamento pubblico per alloggio	80,000 Euro/alloggio
Canone di locazione per alloggio	Tra 60 e 75 Euro/mq/anno
Canone Mensile per Alloggio tipo (70 mq)	Tra 350 e 450 €/mese
Rent to buy Prezzo di vendita dopo 20 anni	€2,200/mq
Struttura del Debito	
Durata	20 anni (bullet) e 40 anni (balloon)
Tasso di interesse atteso	3%
Quota di incidenza del debito bullet	50%
Quota di incidenza del debito balloon	50%
NAV levered	300 / 400 milioni
IRR levered	4% - 5 %

