

Il progetto di housing sociale della Immobiliare Veneziana

Venezia, 26.06.07

La Immobiliare Veneziana srl



Il progetto *social housing*

- Lo scopo dell'intervento consiste nella **presentazione del progetto di housing sociale promosso dall'amministrazione del Comune di Venezia**
- **I temi dell'intervento:**
 - Le nuove forme della domanda sociale
 - Il progetto di *housing* sociale veneziano: le risorse, gli strumenti
 - La valutazione comparativa degli strumenti a confronto
 - Le fasi di sviluppo del progetto

1. Le nuove forme della domanda abitativa

Dall'emergenza abitativa al disagio silenzioso

- L'analisi delle tendenze del mercato e della domanda sociale pone in evidenza **nuove dinamiche**
- L'emergenza abitativa permane, mentre si affermano nuove significative forme di disagio
- **Il forte incremento dei valori immobiliari** (+40% nell'ultimo quinquennio) ha determinato per le fasce sociali più deboli la **sostanziale impossibilità di accedere al mercato della locazione e della proprietà**
 - In centro storico il peso del canone di locazione sulla media del reddito dipendente raggiunge il 46%, mentre è del 28% in terraferma

Una stima della nuova domanda

<i>fascia sociale</i>	<i>nuclei familiari</i>
fabbisogno abitativo teorico	1100
fabbisogno abitativo teorico (solo quota affitti)	432
domanda da nuovi matrimoni	1700
formazione di nuovi nuclei unipersonali	250
domanda ERP non soddisfatta	1000
domanda proveniente da sfratti	228
domanda di mobilità	870
domanda di miglioramento delle condizioni di forte disagio	162
domanda di miglioramento delle condizioni di disagio	1105
domanda da situazioni reddituali	4300
domanda universitaria studenti/insegnanti (alloggi)	900
domanda universitaria potenziale aggiuntiva (alloggi)	2500

fonte: Coses

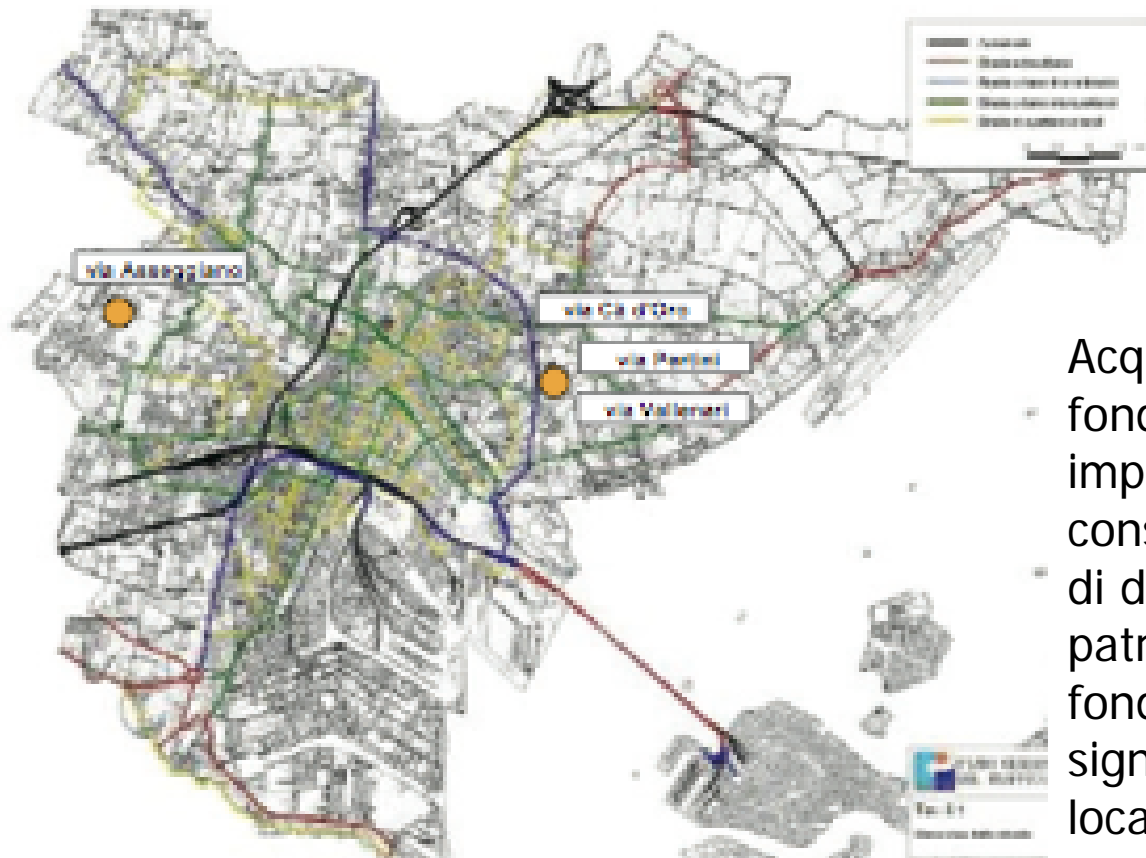
Le nuove forme di disagio sociale determinano una una domanda potenziale di oltre **11.000 alloggi** (13.500 con la domanda studentesca)

Politiche abitative e vincolo finanziario

- Il Comune di Venezia non si trova attualmente nelle condizioni di impiegare risorse finanziarie nelle politiche abitative
- La necessità è dunque di impiegare **le leve a disposizione** e in particolare puntare:
 - Sulla **disponibilità delle aree** a partire dalle risorse del demanio dell'amministrazione comunale e delle sue società controllate
 - Sulla **partnership con i privati** per gestire in modo efficiente la realizzazione e la gestione del nuovo patrimonio immobiliare

2. Gli strumenti, le risorse

Le risorse fondiari a disposizione



- Acquisizioni
- fondiarie
- importanti
- consentono a IVE
- di disporre di un
- patrimonio
- fondario
- significativo,
- localizzato in
- quattro aree di
- Mestre

Fonte: CAAM SGR

I valori in gioco

- Le quattro aree si estendono per una **superficie territoriale di poco 170.000 mq**, per una **superficie lorda di pavimento pari a circa 77.000 mq**
- Il costo complessivo degli interventi è valutato in circa **92 milioni di euro**

	Superficie territoriale	S.L.P.	Abitanti	Densità	Costo unitario	Costo totale
	Mq ST	mq ST	nr.	ab/ha ST	€/mq SLP	€
via Asseggiano	53.560	17.785	799	149	1.113	19.803.377
via Cà d'Oro	30.490	17.800	728	239	1.314	23.383.539
via Pertini	26.800	13.365	615	229	1.069	14.284.522
via Vallenari	56.730	28.299	1.194	210	1.227	34.732.839
Totale	167.580	77.249	3.336	199	1.194	92.204.277

Fonte: CAAM SGR

Lo sviluppo per alloggi e dimensioni

Lo studio di fattibilità (FHS/CAAM/COSES) ha evidenziato la possibilità di uno sviluppo potenziale di poco meno di **900 alloggi** a cui si vanno a sommare circa **250 unità per la residenzialità temporanea**

Taglio	via Asseggliano	via Cà d'Oro	via Pertini	via Vallenari	Totale		
Mq SLP	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	Mq SLP	%
45	21	52	45	84	202	9.090	23%
57		104			104	5.980	12%
60	42		30	42	114	6.840	13%
65	21	52			73	4.745	8%
67			45		45	3.015	5%
75			15		15	1.125	2%
90	47		60		107	9.630	12%
100	76	52		84	212	21.200	24%
Totale	207	260	195	210	872	61.625	100%

Fonte: CAAM SGR

Taglio	via Asseggliano	via Cà d'Oro	via Pertini	via Vallenari	Totale		
Mq SLP	nr.	nr.	nr.	nr.	nr.	Mq SLP	%
35				42	42	1.470	17%
40				84	84	3.360	34%
28				30	30	840	12%
35				60	60	2.100	24%
60				30	30	1.800	12%
Totale	0	0	0	246	246	9.570¹²	100%

Fonte: CAAM SGR

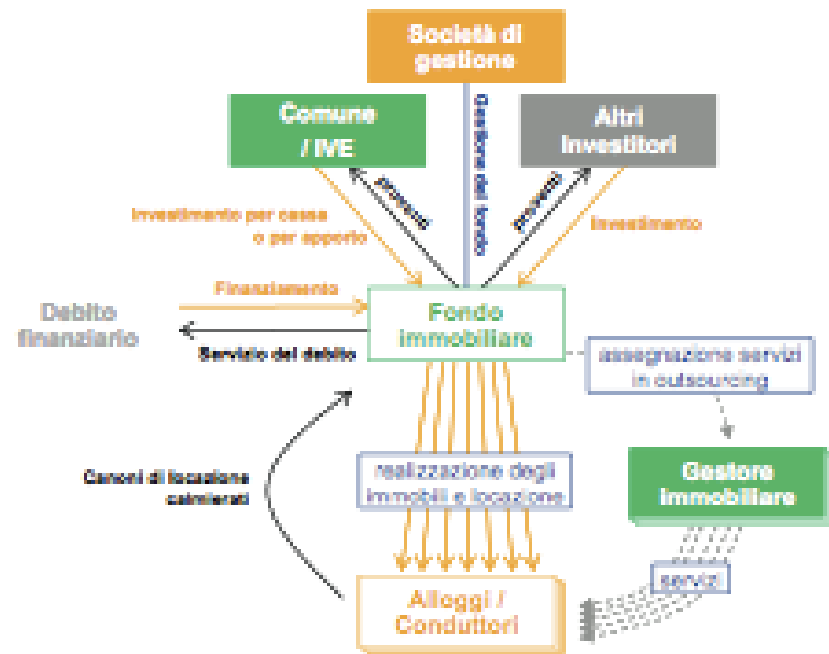
3. Modelli di intervento a confronto

La scelta tra gli strumenti

- La scelta dello strumento maggiormente idoneo a promuovere una nuova politica dell'housing sociale è l'esito della **valutazione comparativa di diverse possibili forme di intervento**
- In particolare, **l'amministrazione e IVE hanno valutato comparativamente diversi strumenti di realizzazione e gestione del patrimonio**
- Le opzioni più significative sono state considerate quelle del **fondo immobiliare e dell'intervento diretto gestito in partnership con i privati**

L'opzione del fondo immobiliare

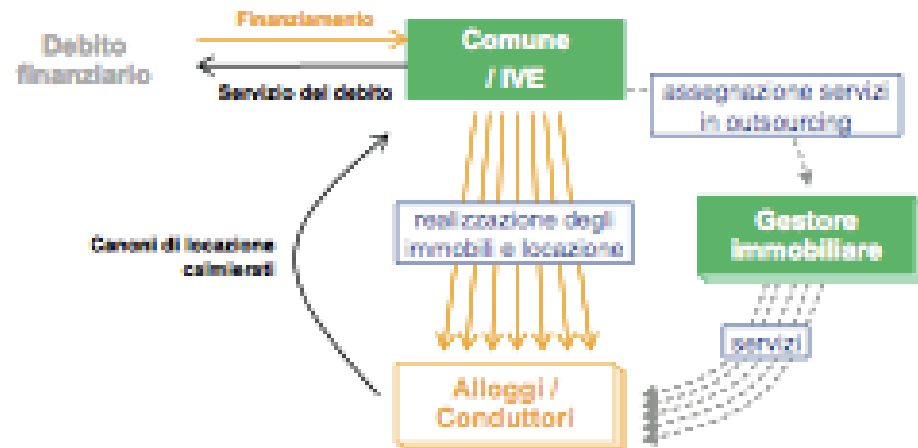
Il fondo chiuso immobiliare considerato è della durata di 17 anni, di cui i primi 2 riferibili alla fase di costruzione. La stima del tasso di rendimento atteso, ottenuta applicando condizioni economiche e finanziarie di mercato, si colloca intorno al 6,4%



Fonte: Elaborazioni FHS

L'opzione di intervento diretto

Lo sviluppo e la gestione delle formula a intervento diretto sono modulabili secondo un arco temporale più flessibile. La stima del tasso di rendimento atteso, è analoga a quella ottenibile dal fondo, ed è migliorabile attraverso la cessione di quote delle aree nella fase di start up del progetto.



Fonte: Elaborazioni FIVS

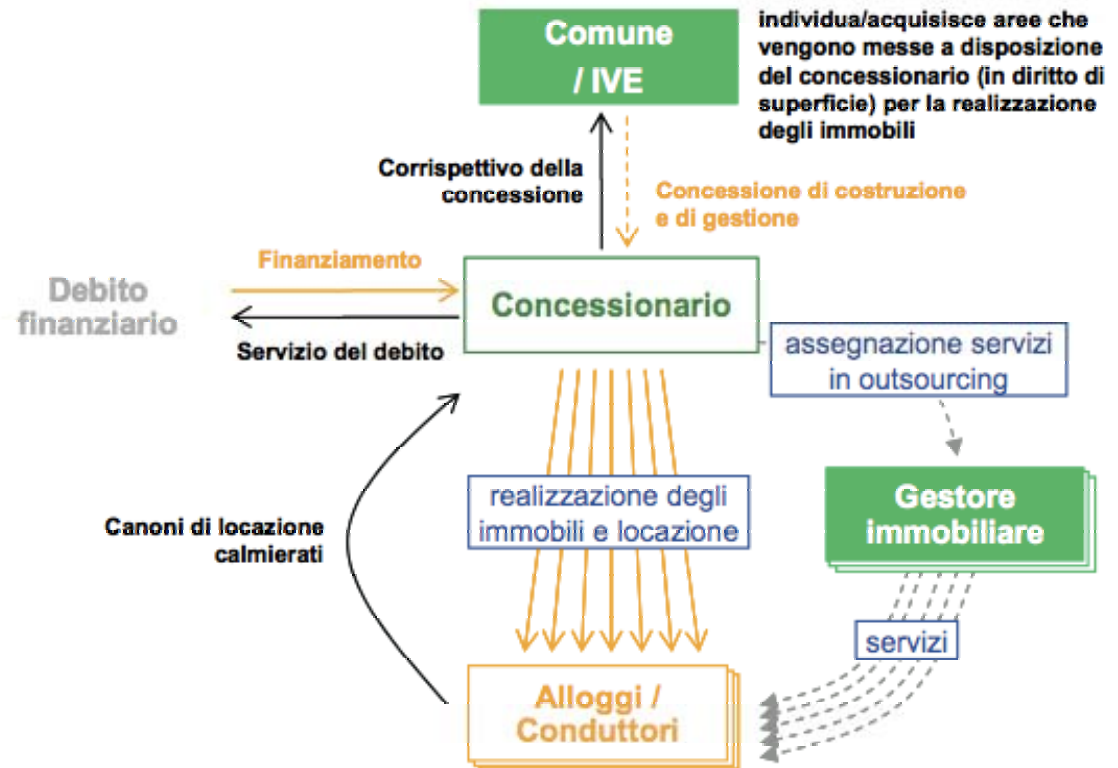
Limiti e potenzialità delle opzioni

- Il fondo consente un **significativo trasferimento del rischio di costruzione e gestione** dall'amministrazione ai privati
- Presenta **rigidità sotto il profilo del timing** degli interventi e **non permette lo sviluppo patrimoniale** di lunga durata
- L'intervento diretto permette di **elevare il numero di alloggi di proprietà dell'amministrazione**
- Determina **rischi più importanti nella fase di sviluppo** (rischio di costruzione) e **nella fase di gestione** (corretta ed efficiente gestione dei conduttori)

L'impiego della concessione

La concessione consente di trasferire sul soggetto privato il rischio di progettazione e di esecuzione degli interventi

La modesta redditività dei canoni è compensata dalla cessione di quota delle volumetrie



Fonte: Elaborazioni FHS

4. Il progetto per Via Pertini e lo sviluppo delle attività

Il nuovo piano urbanistico

- L'attività della società si è concentrata sulla redazione di un nuovo piano urbanistico, centrato sulla **sostenibilità ambientale** e sulla **qualità urbana**
- Le **nuove linee guida** del nuovo piano sono rappresentate:
 - Nuova sensibilità per le dotazioni ambientali: il grande parco di nuova progettazione
 - Valorizzazione dei segni territoriali
 - Nuova cura per le parti collettive della città



ORTOFOTO

Il nuovo piano

4/8/2009

Il rapporto con l'acqua



4/8/2009

I tempi

- Estate/Autunno 2007
 - Bandi per l'affidamento in concessione o formula analoga al project financing lo sviluppo progettuale
 - Alla prima area di sviluppo di Via Pertini si affiancherà a breve l'area di Via Assegiano
- Primavera/Estate 2008
 - Apertura dei cantieri Via Pertini
- Autunno/Inverno 2008
 - Apertura dei cantieri Via Assegiano