



CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO

CAMERA DI COMMERCIO
ITALIA-REPUBBLICA CECA

progetta



Con il patrocinio dell'Ambasciata della Repubblica Ceca

Velvyslanectví České republiky
Ambasciata della Repubblica Ceca

11 marzo 2013

Le Reti d'Impresa nel Social Housing

NUOVE FORME di FINANZIAMENTO negli interventi per il **Social Housing**

Carlo Frittoli



SOCIAL HOUSING

&

NUOVE OPPORTUNITA' di BUSINESS

NUOVE FORME di FINANZIAMENTO per il SOCIAL HOUSING

Milano, 11 marzo 2013

Carlo Frittoli



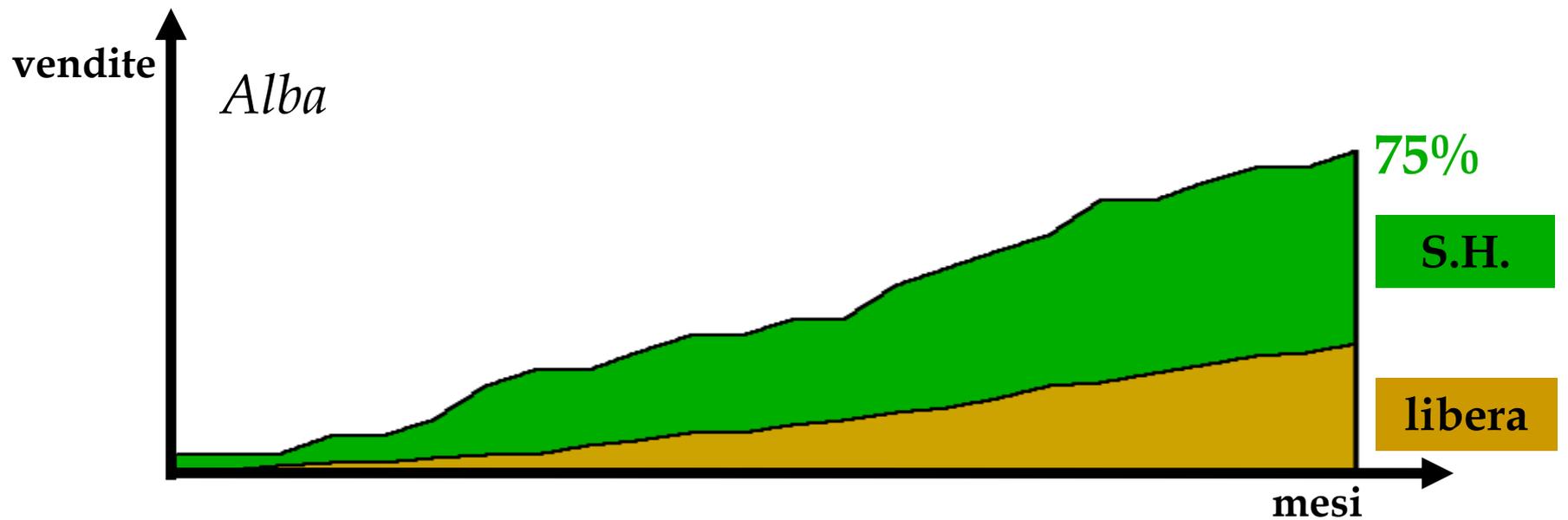
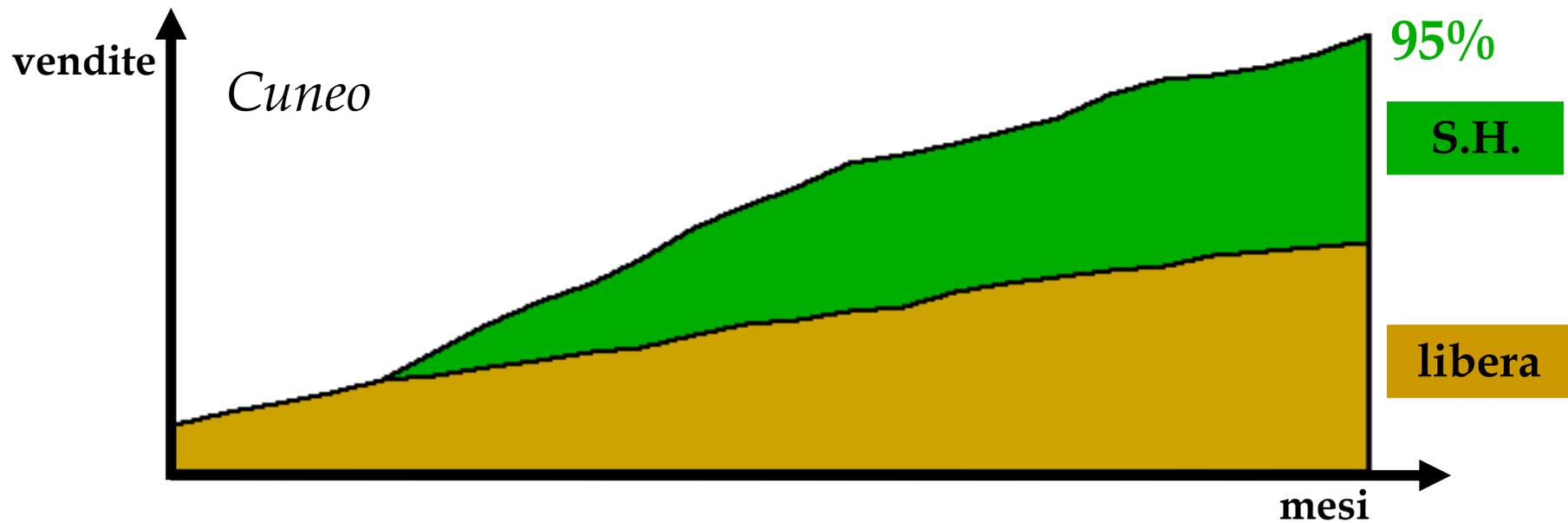
SOCIAL HOUSING realizza un prodotto VENDIBILE

NUOVE FORME di FINANZIAMENTO per il SOCIAL HOUSING

Milano, 11 marzo 2013

Carlo Frittoli





SOCIAL HOUSING

è

servizio abitativo di **qualità**
con canone ***“LOW COST”***

SOCIAL HOUSING incontra un'utenza SOLVIBILE

NUOVE FORME di FINANZIAMENTO per il SOCIAL HOUSING

Milano, 11 marzo 2013

Carlo Frittoli



SOCIAL HOUSING AUTOFINANZIATO

NUOVE FORME di FINANZIAMENTO per il SOCIAL HOUSING

Milano, 11 marzo 2013

Carlo Frittoli

SOCIAL HOUSING NON impegna denaro PUBBLICO

NUOVE FORME di FINANZIAMENTO per il SOCIAL HOUSING

Milano, 11 marzo 2013

Carlo Frittoli



al **PUBBLICO** chiede :

- aree gratuite
- esenzioni/sgravi fiscali
- finanziamenti agevolati
- politiche ad ampio raggio
- flessibilità procedurale

al **PUBBLICO** offre :

- immobili di qualità
- tecnologie avanzate
- controlli, certificazioni, garanzie
- migliore vivibilità
- risposta abitativa mirata

SOCIAL HOUSING

INIZIATIVA PRIVATA

di **PUBBLICO** interesse

SOCIAL HOUSING

&

SISTEMA COMPETITIVO

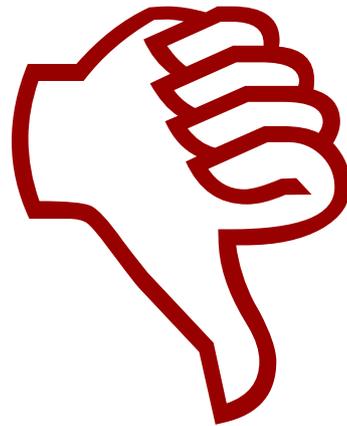
NUOVE FORME di FINANZIAMENTO per il SOCIAL HOUSING

Milano, 11 marzo 2013

Carlo Frittoli



PUNTO di DEBOLEZZA



Bassi rendimenti

di conseguenza...

- **NO** investitori istituzionali
- **NO** parametri finanziari
- **NO** capitali dall'estero

PUNTI di FORZA



*Durevolezza
e importanza
del bene immobile*

DOMANDE / ESIGENZE

§ posso anche risparmiare
un po' di soldi,

ma fra 20 anni.....

- quanto varrà una casa ?
- quanto costerà un affitto ?

DOMANDE / ESIGENZE

§ dove trovo una forma di risparmio/investimento con la **certezza** che fra **15 anni** mio figlio avrà una casa ?

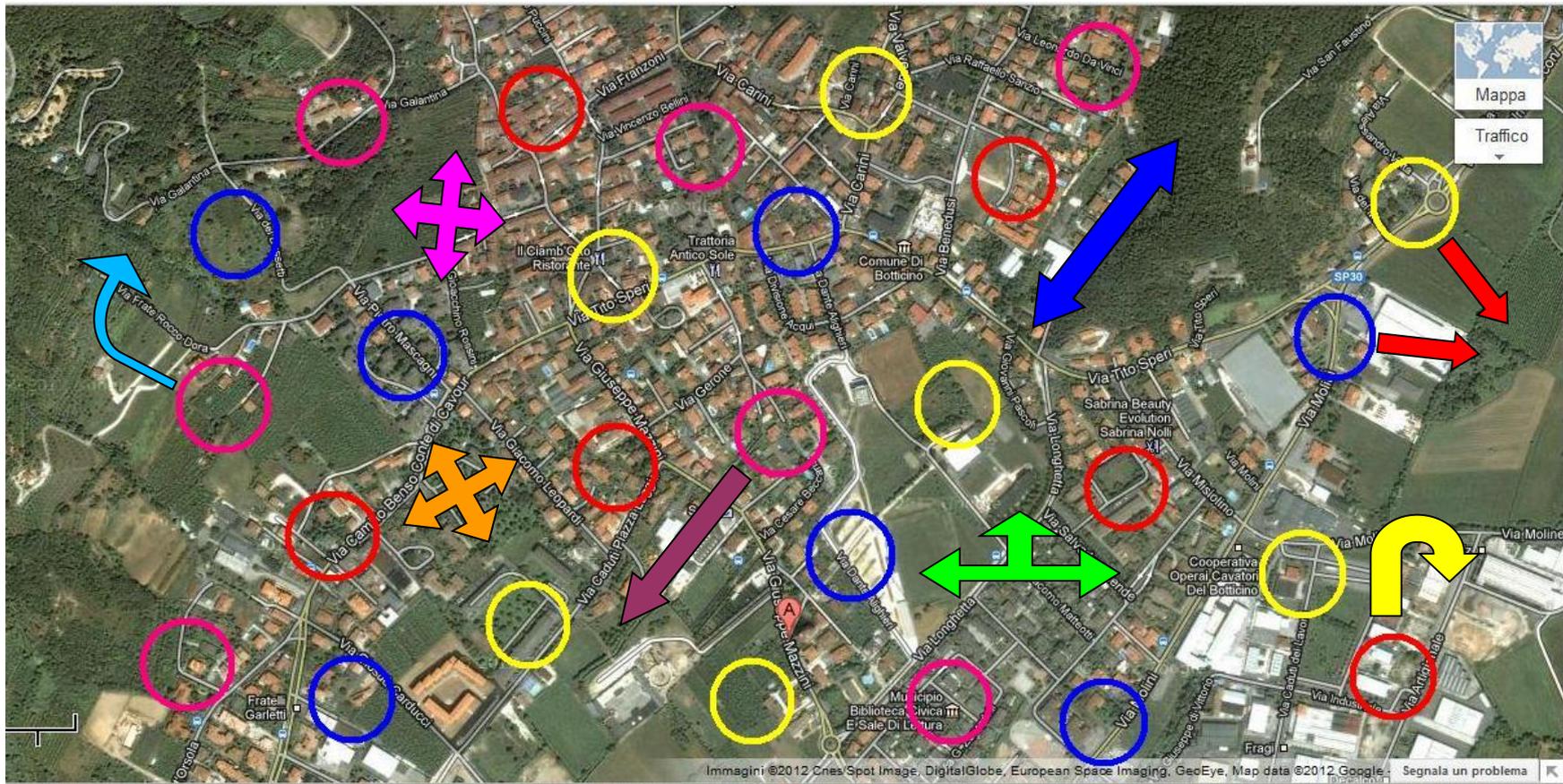
DOMANDE / ESIGENZE

§ oggi posso permettermi
di pagare un affitto,
ma in futuro ?

DUREVOLEZZA

- urbanistica
- tecnica
- funzionale
- economica

Analisi e mappatura



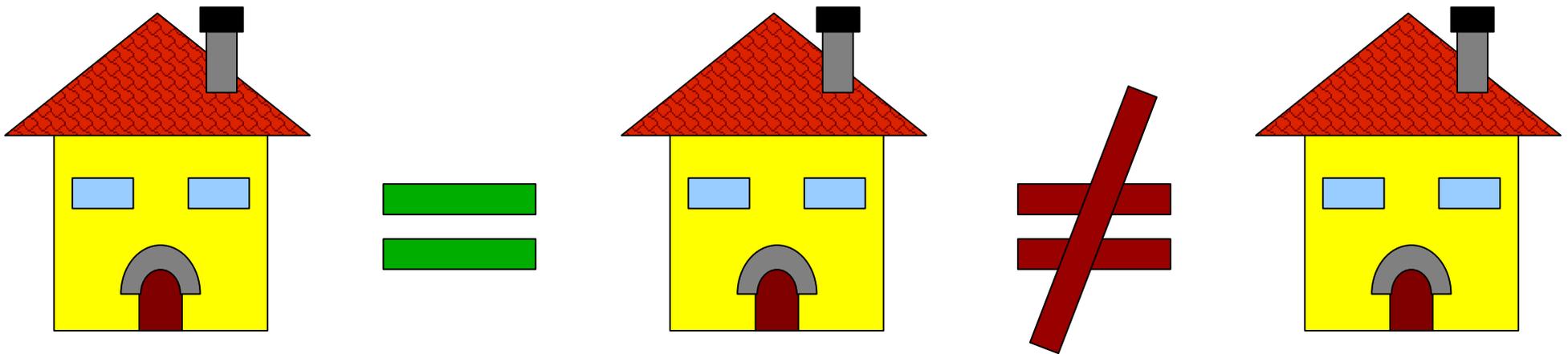
NUOVE FORME di FINANZIAMENTO per il SOCIAL HOUSING

Milano, 11 marzo 2013

Carlo Frittoli

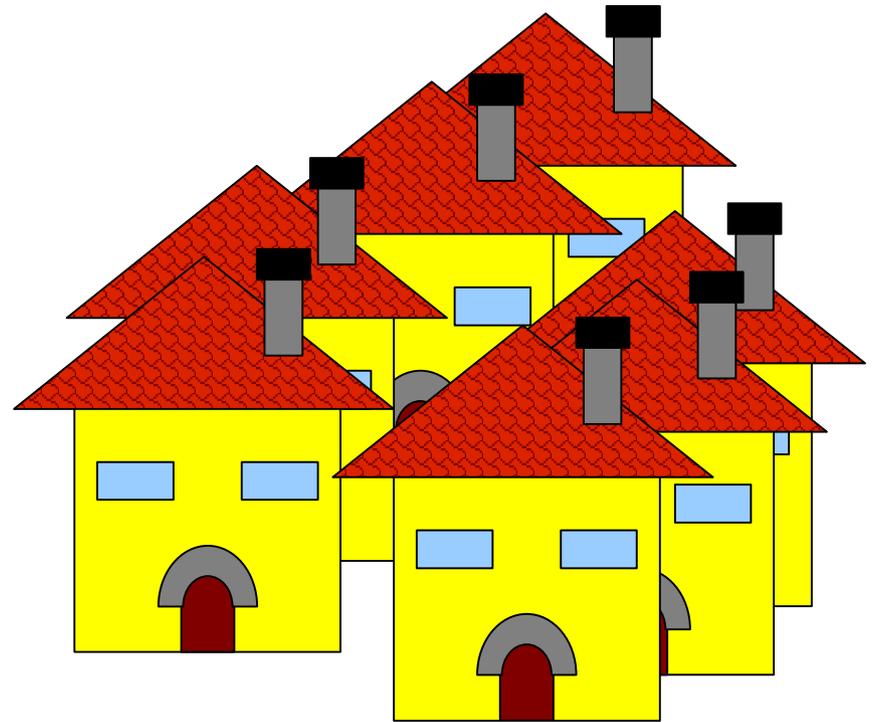
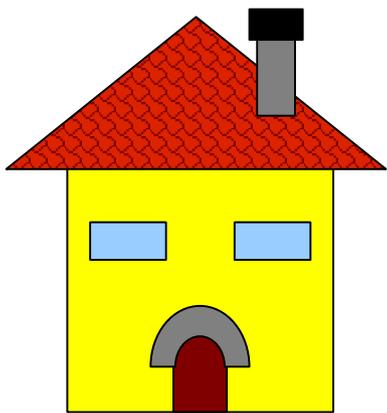
Mercati immobiliari

TIPOLOGIE EDILIZIE COMPRAVENDITE - LOCAZIONI

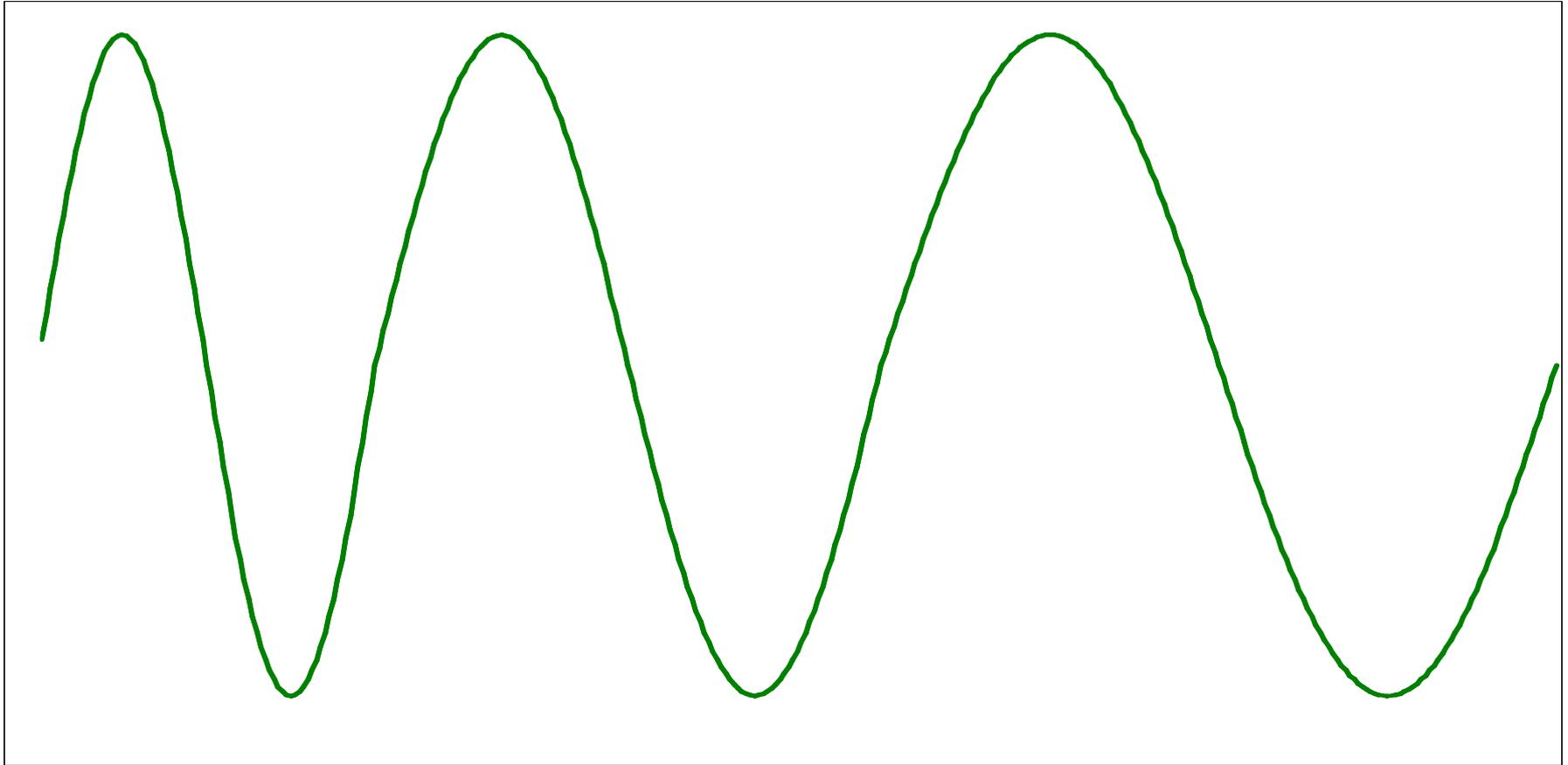


Prospezione dinamica

oggi → *domani*



Ciclicità immobiliare



NUOVE FORME di FINANZIAMENTO per il SOCIAL HOUSING

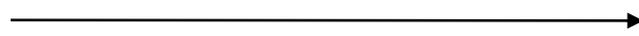
Milano, 11 marzo 2013

Carlo Frittoli

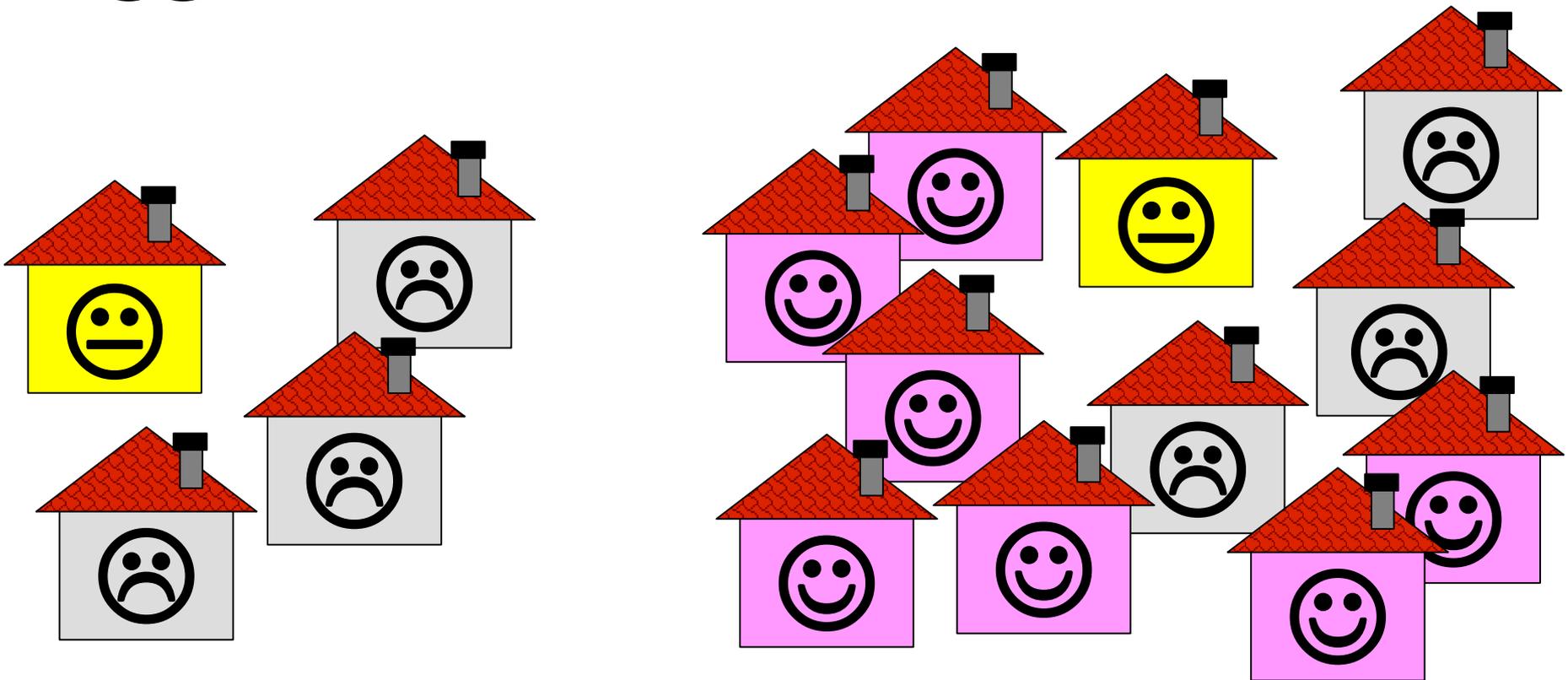
 **oltre network**
rete di housing sociale

Evoluzione tecnologica

oggi



domani



NUOVE FORME di FINANZIAMENTO per il SOCIAL HOUSING

Milano, 11 marzo 2013

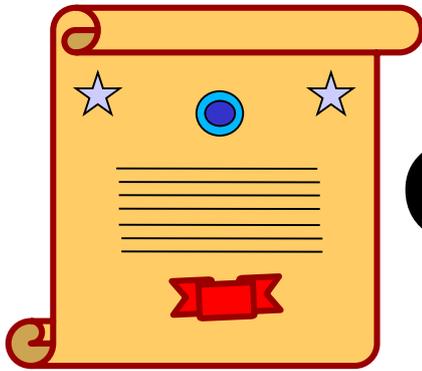
Carlo Frittoli

Qualità costruttiva

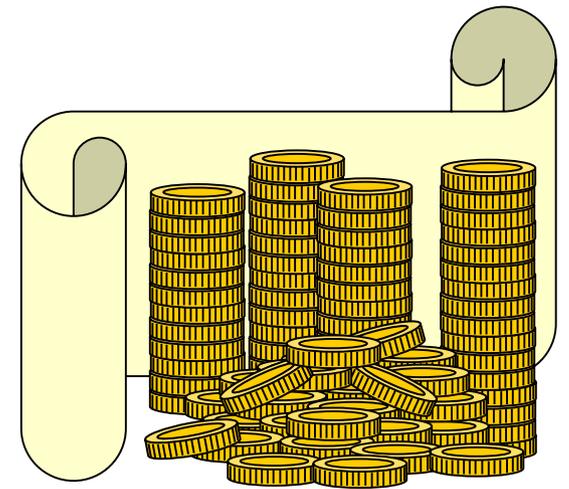
CONTROLLI



CERTIFICAZIONI



GARANZIE



La **DUREVOLEZZA**
del **bene immobile** dipende
dalla
PROGRAMMAZIONE
INIZIALE

La **PROGRAMMAZIONE** considera

- **UTENTI**
- **INVESTITORI**
- **STRUMENTI GIURIDICI**
- **IMPEGNI ECONOMICI**
- **SERVIZI**

La **PROGRAMMAZIONE** si fonda su

- METODO **ANALITICO**
- **FLESSIBILITA'** del MODELLO
- VALUTAZIONE **DIFFERENZIATA**
dei BISOGNI
- INTERAZIONE fra **ESIGENZE**
e **POTENZIALITA'**

La **PROGRAMMAZIONE** crea

- TIPOLOGIE PROGETTUALI
- METODI COSTRUTTIVI
- SISTEMI **COMPARTECIPATI**
- FORMULE CONTRATTUALI
- **SERVIZI** MIRATI

SERVIZI intesi come

- **RISPOSTA** a **FABBISOGNI**
- **GRADEVOLEZZA** del **SITO**
- **GESTIONE PIU' AGEVOLE**
- **FIDELIZZAZIONE** dell'**UTENZA**
- **VALORIZZAZIONE** degli **SPAZI**

SOCIAL HOUSING

&

SUOI PROTAGONISTI

NUOVE FORME di FINANZIAMENTO per il SOCIAL HOUSING

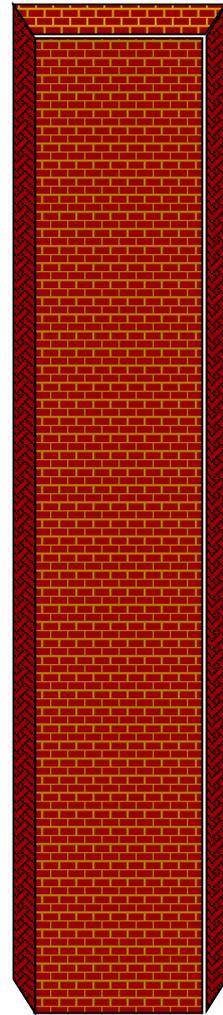
Milano, 11 marzo 2013

Carlo Frittoli



Un limite concettuale...

UTENTI



INVESTITORI

... da superare



SEGMENTAZIONE di UTENTI / INVESTITORI

NUOVE FORME di FINANZIAMENTO per il SOCIAL HOUSING

Milano, 11 marzo 2013

Carlo Frittoli



Categoria

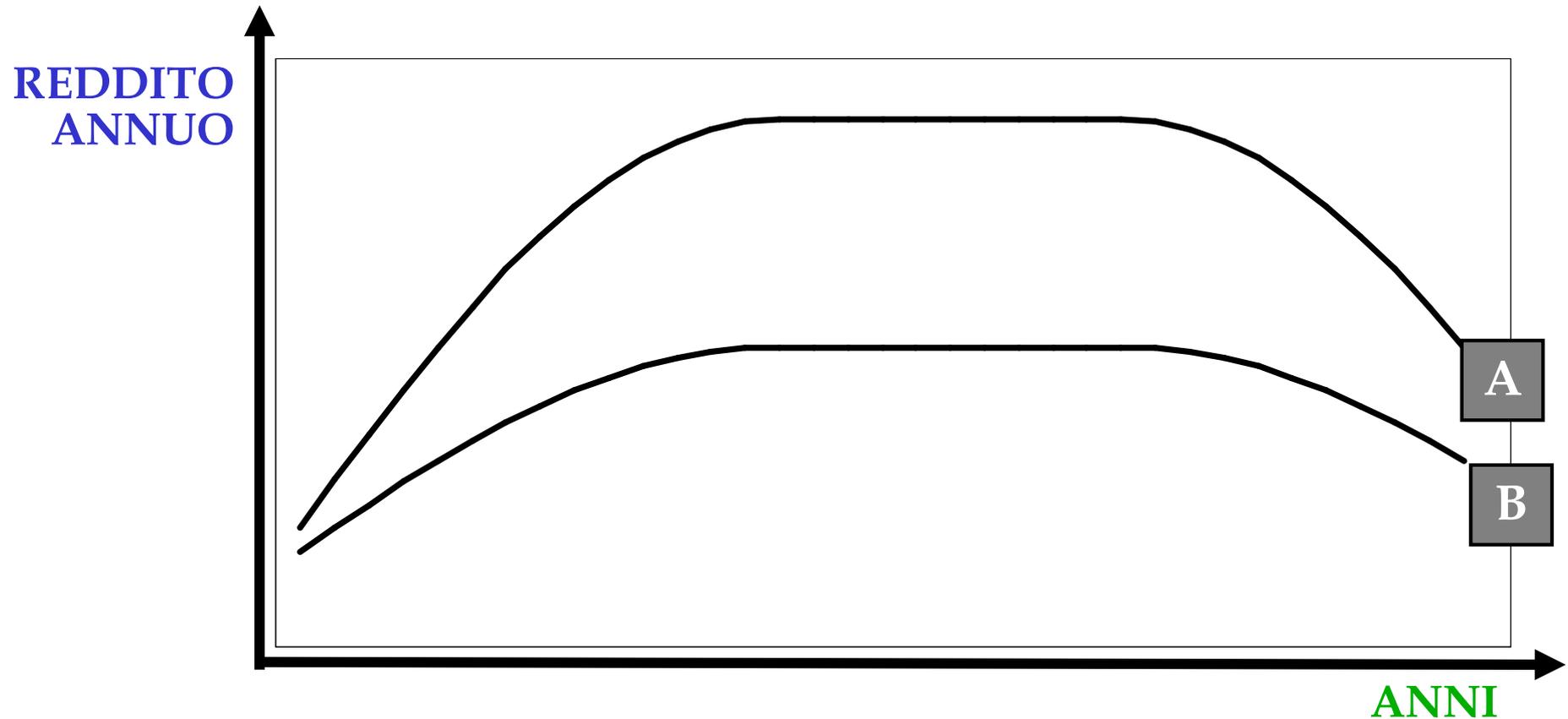
* **POTENZIALITA'**

* **ESIGENZE**

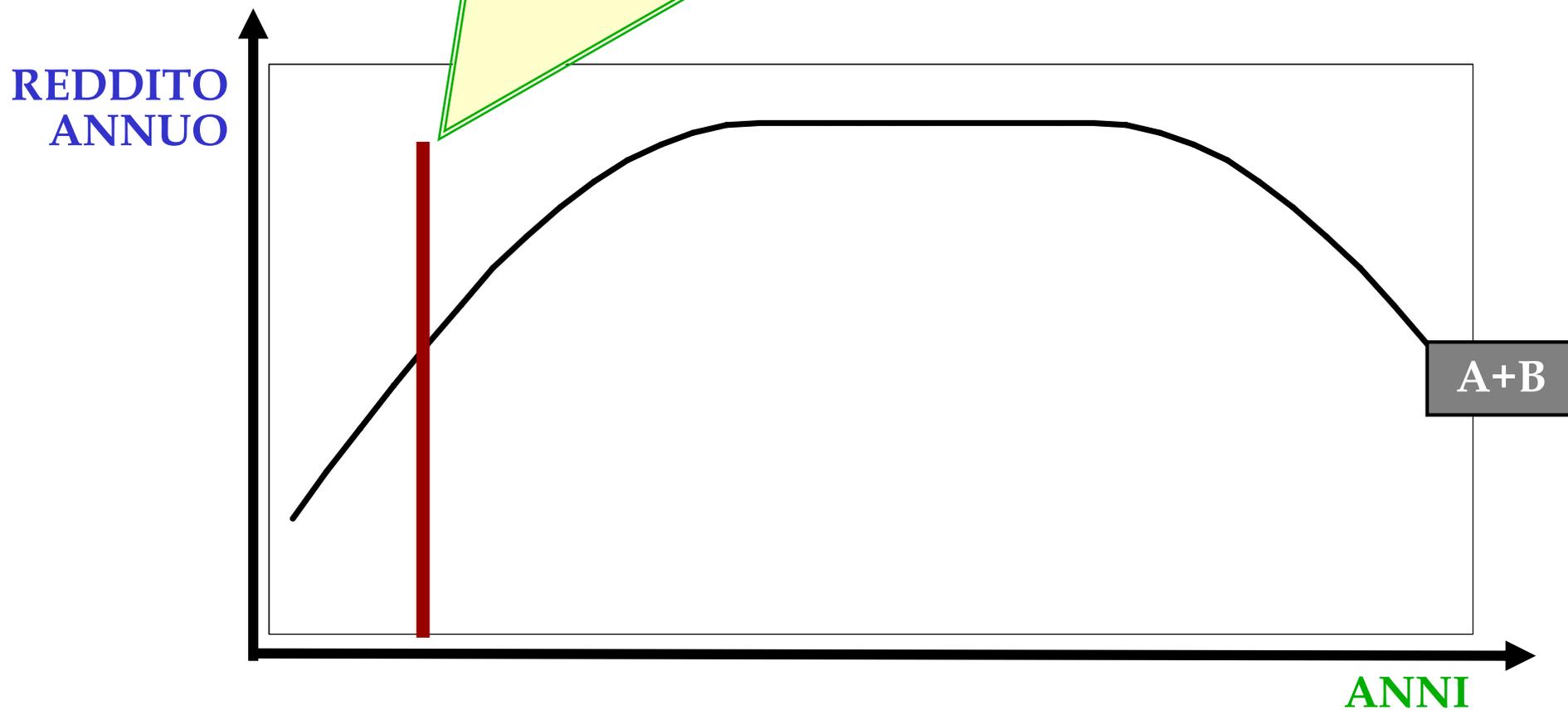
* **SERVIZI**

* **FORMULA CONTRATTUALE**

CICLO di VITA del REDDITO



Giovane Coppia



Giovane Coppia

* POTENZIALITA'

- **reddito** contenuto ma in presumibile **crescita**
- **mentalità** aperta
- voglia di **mettersi in gioco**

* ESIGENZE

- un alloggio che segua la **crescita** della famiglia
- pensare al proprio **futuro**
- supplire a **spazi** inizialmente limitati

Giovane Coppia

UTENTI
&
INVESTITORI

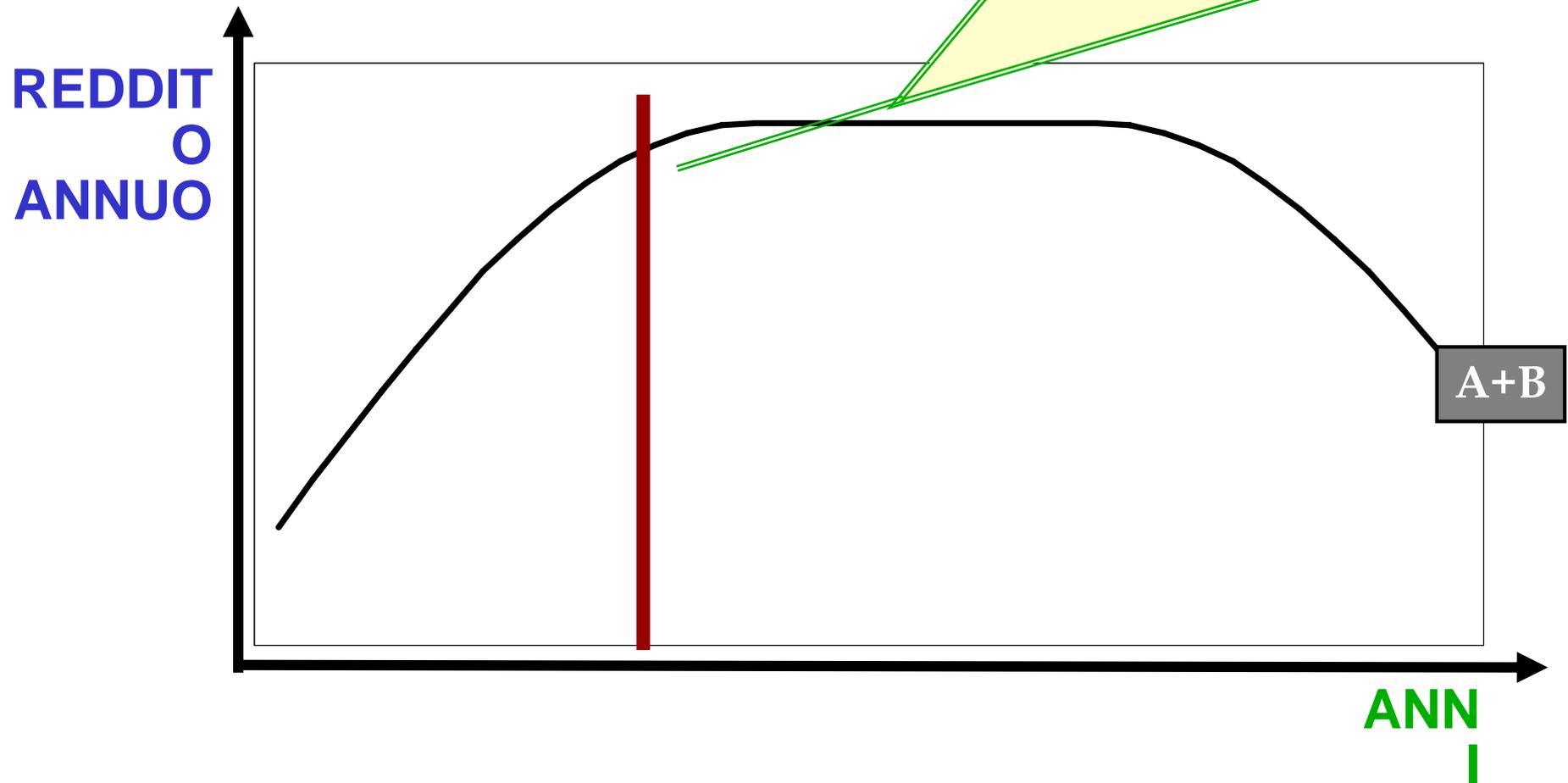
* SERVIZI

- lavanderia a gettone
- palestra, sauna, etc.
- asilo nido, scuola materna, baby sitter
- ambulatorio pediatrico

* FORMULA CONTRATTUALE

Piano di accumulo del risparmio per acquisto graduale; è possibile cambiare più alloggi per accompagnare la crescita della famiglia

Coppia consolidata



Coppia Consolidata

* POTENZIALITA'

- **reddito adeguato** e in lieve crescita
- **risparmio** accumulato
- **necessità primarie già risolte**

* ESIGENZE

- **uno o più figli** con meno di 15 anni
- **un alloggio per il loro futuro**

Coppia Consolidata

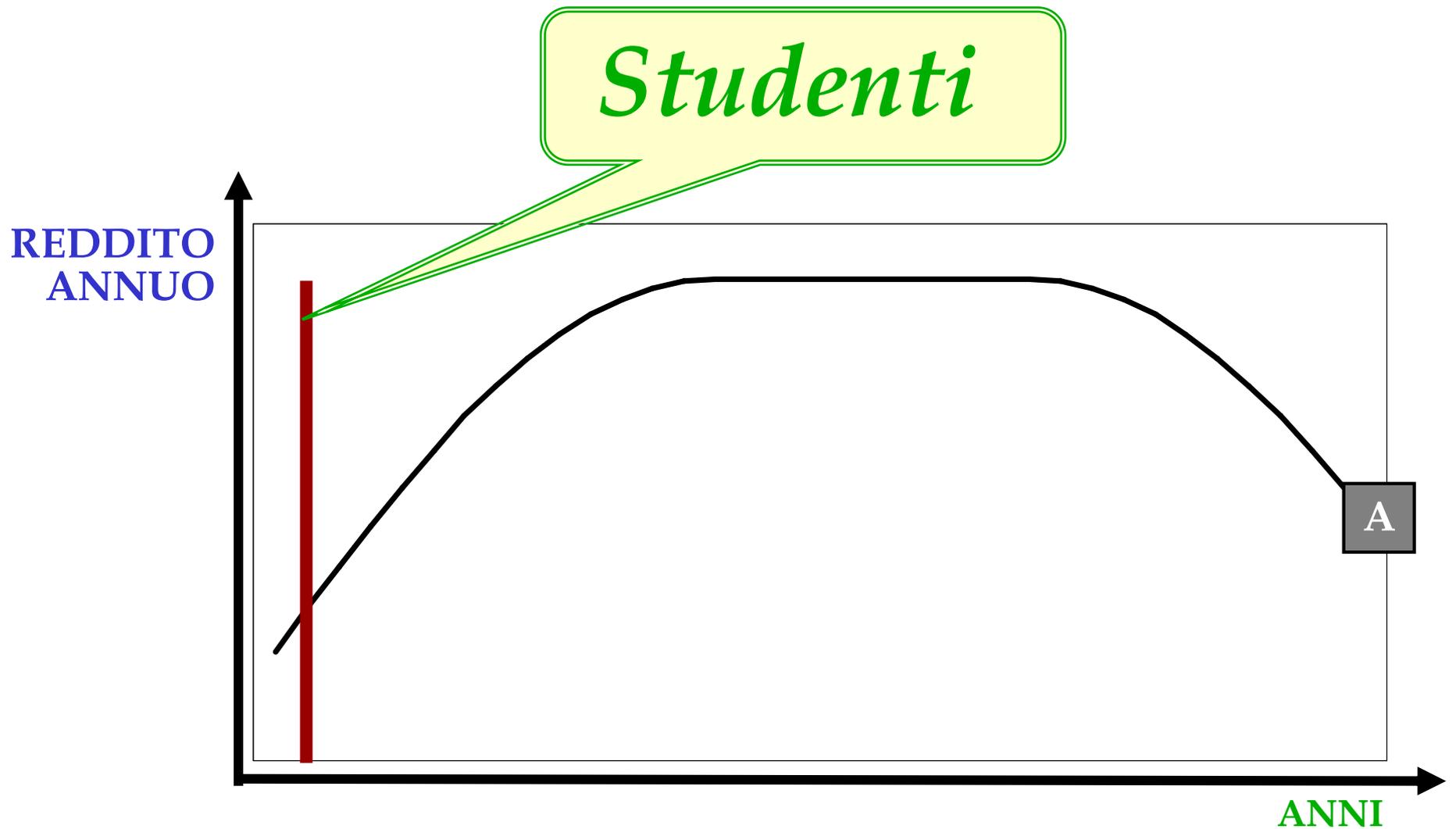


* SERVIZI

- gestione dell'alloggio
- tecnologia e garanzie per la durevolezza

* FORMULA CONTRATTUALE

Acquisto differito, lasciando per 10/15/20 anni l'utilizzo dell'alloggio ad altri (ad es. usufrutto); prevedibile pagamento immediato o integrato parzialmente da un piano di accumulo



Studenti

* POTENZIALITA'

- tutto un **futuro** davanti...
- supporto dai **genitori**

* ESIGENZE

- **spazi** individuali **limitati**
- spazi comuni da **condividere**
- **tecnologie** avanzate (pc, internet, etc.)
- strutture **aggregative** e per il tempo libero
- **trasporti** pubblici

Studenti

UTENTI

* SERVIZI

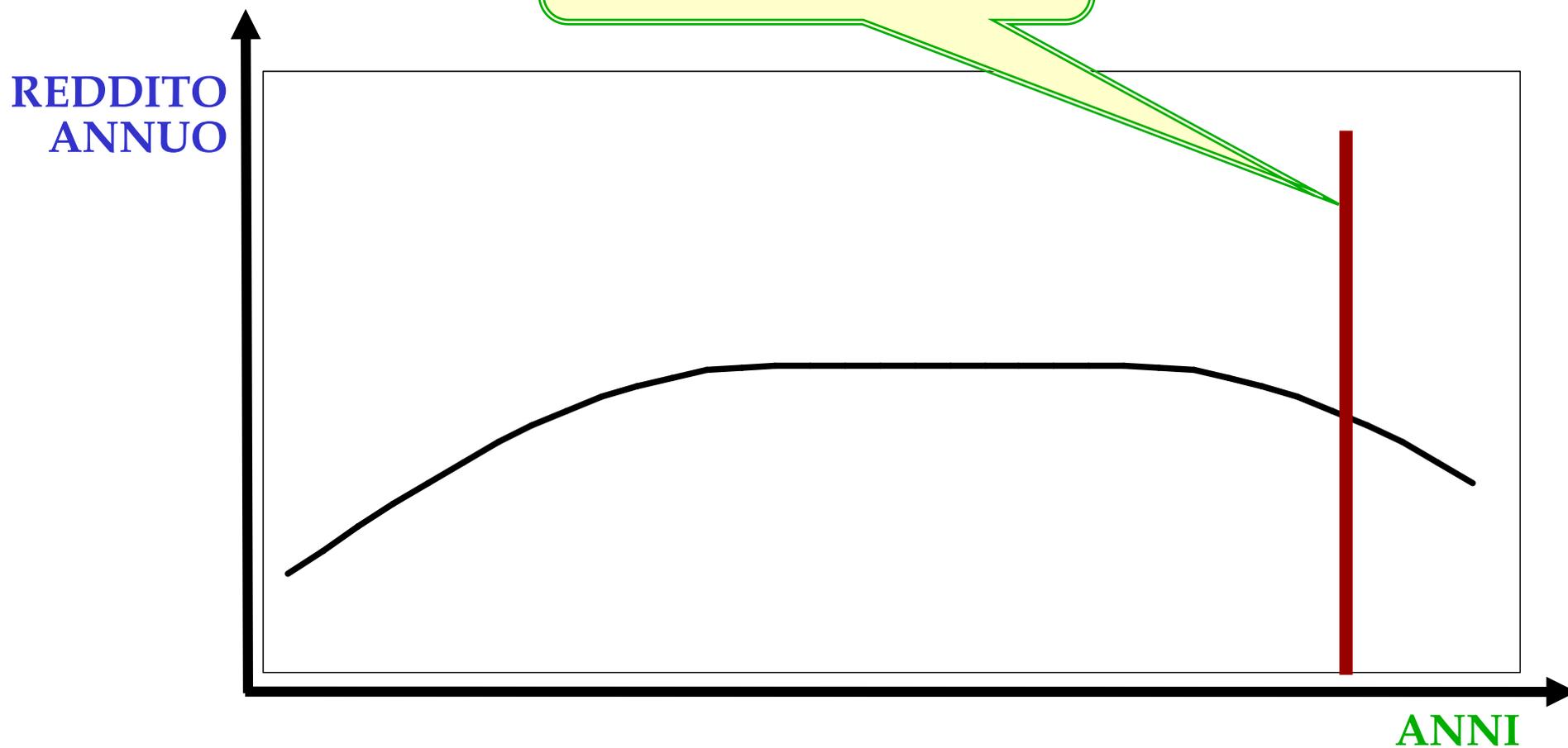
- sala studi con attrezzature informatiche
- lavanderia a gettone
- palestra, sauna, sala giochi, etc.
- infrastrutture

* FORMULA CONTRATTUALE

Locazione periodica pagata dai genitori.

Per gli alunni bisognosi e meritevoli, integrare parte del canone con “prestito di onore”

Anziani



Anziani

* POTENZIALITA'

- **reddito** fisso (ma limitato)
- talvolta **risparmi** accumulati

* ESIGENZE

- supporti **sanitari** e di controllo; sicurezza
- servizi di **comodità**
- attività di coinvolgimento e **animazione**
- strutture **aggregative** e per il tempo libero
- **trasporti** pubblici

Anziani

UTENTI

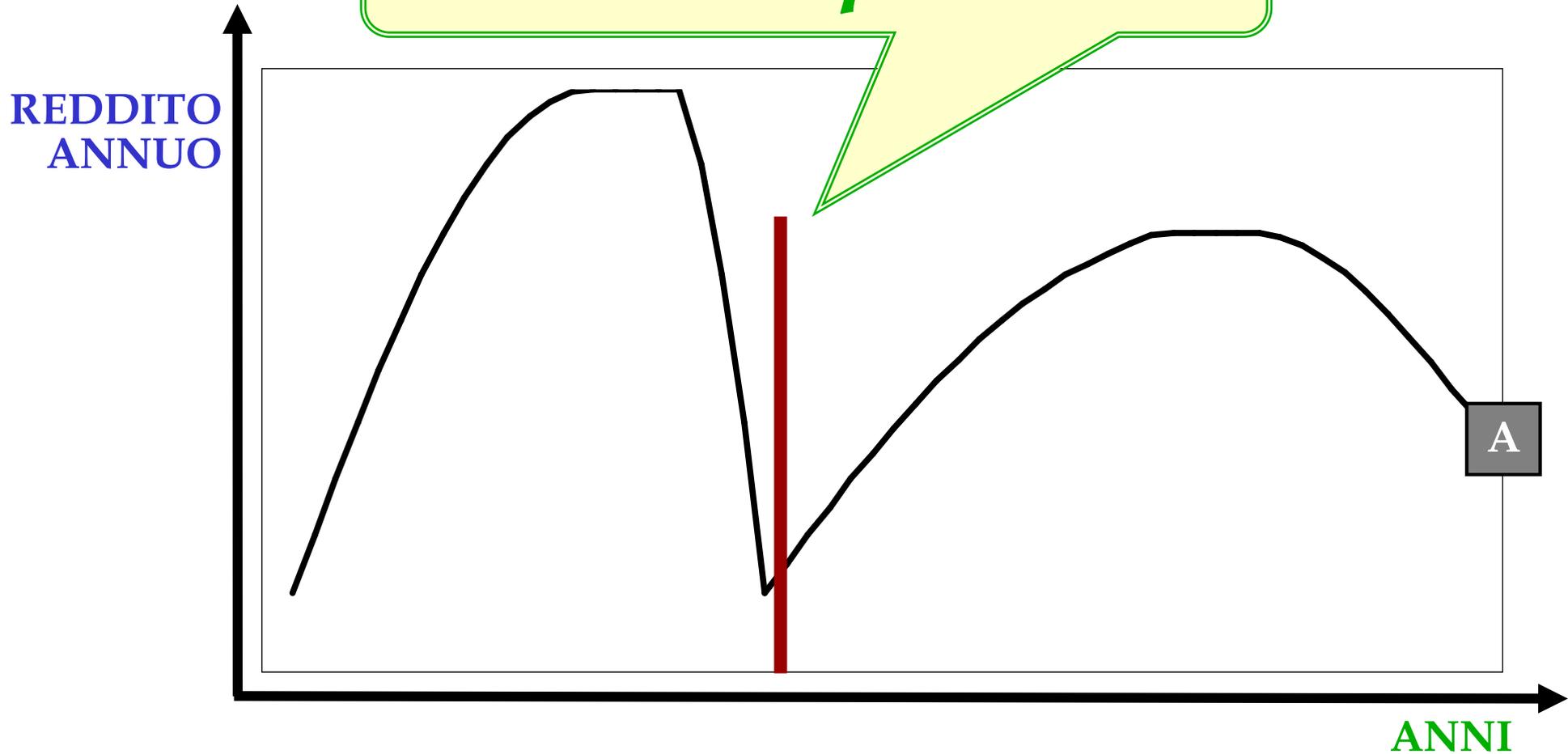
* SERVIZI

- ambulatorio, allarme, servizio “chiamami”
- portierato, manutenzioni, consegne a domicilio
- lavanderia a gettone
- caffetteria, giochi, gite, shopping, etc.

* FORMULA CONTRATTUALE

Locazione periodica con eventuale prepagamento tramite risparmi. Formula “risparmi affitto”.

Padri separati



Padri separati

* POTENZIALITA'

- possibilità future di maggiori **redditi**
- talvolta **risparmi** accumulati

* ESIGENZE

- **spazi** individuali **limitati**
- **costi** inizialmente contenuti
- **tecnologie** avanzate (pc, internet, etc.)
- impegno a **breve/medio termine**

Padri separati

UTENTI

* SERVIZI

- connessioni telematiche, domotica
- lavanderia a gettone
- palestra, sauna, sala giochi, etc.

* FORMULA CONTRATTUALE

Locazione periodica.

Madri separate



Madri separate

* POTENZIALITA'

- **reddito** fisso (ma limitato)
- forte impegno personale

* ESIGENZE

- **costi** inizialmente contenuti
- strutture di servizio per **minori**
- servizi di **comodità**

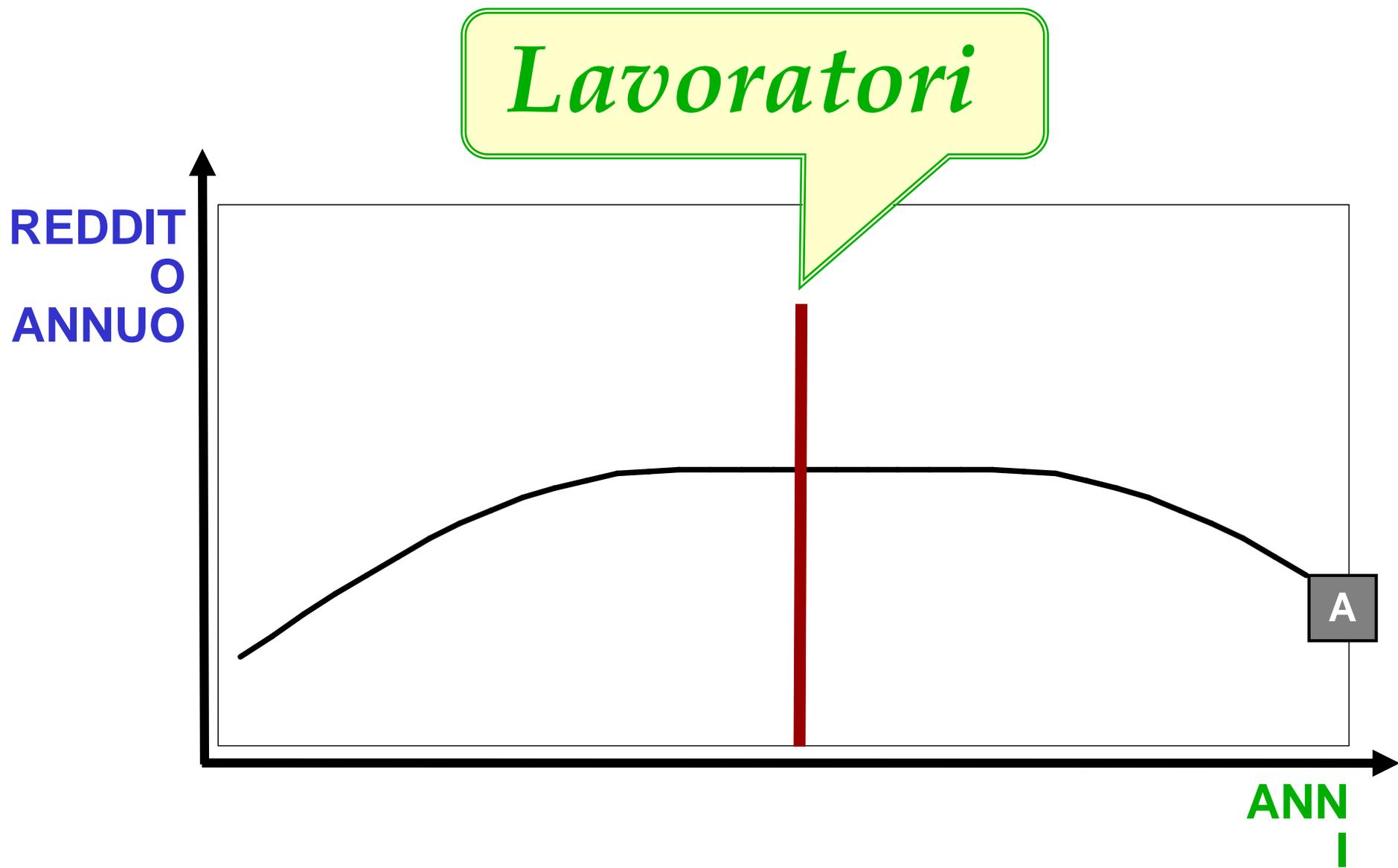
Madri separate

* **SERVIZI**

- lavanderia a gettone
- palestra, sauna, etc.
- scuole (da 3 a 13 anni), baby sitter
- ambulatorio pediatrico
- consultorio familiare

* **FORMULA CONTRATTUALE**

Locazione periodica.



Lavoratori

* POTENZIALITA'

- **reddito** fisso
- attenzione verso il proprio **futuro**

* ESIGENZE

- **certezza** di un **alloggio** per la vecchiaia

Lavoratori

INVESTITORI



UTENTI

* SERVIZI

- gestione dell'alloggio
- tecnologia e garanzie per la durevolezza

* FORMULA CONTRATTUALE

Formula "risparmi affitto": emissione titoli di credito rappresentativi di periodi di futura locazione entro un sistema di Social Housing intercambiabile su scala nazionale

Formula “Risparmiaaffitto”

- per i **RISPARMIATORI** :

assicurarsi la **CERTEZZA** di un “tetto”
quando saranno anziani, anche se...

 **VALORI
IMMOBILIARI**

FUTURI REDDITI PERSONALI
(pensione)



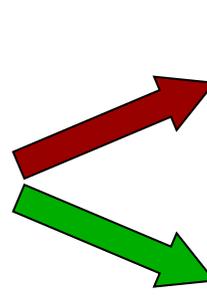
Formula “Risparmiaaffitto”

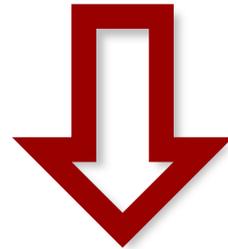
- per il **PROMOTORE** :

- * **anticipare** l'incasso di canoni futuri
- * **accelerare il servizio del debito**
- * **creare un mercato secondario**

Formula “Risparmi affitto”

canone
di
mercato

 $\frac{2}{3}$ canone calmierato
 $\frac{1}{3}$ “Risparmi affitto”



titoli di credito per **14/18 ANNI** di residenza
in un alloggio di **SOCIAL HOUSING**

SOCIAL HOUSING

richiede

un'attenta e consapevole

INTEGRAZIONE fra competenze

FINANZIARIE e IMMOBILIARI

SOCIAL HOUSING

richiede

- conoscenza ex ante dell'**UTENZA**
- **CONDIVISIONE** delle scelte
- costruzione della **COMUNITA'**

SOCIAL HOUSING

richiede

- formule **FLESSIBILI**
- **ADATTABILITA'** ai vari Stati
- **FOCALIZZAZIONE** sui contesti

La strada per il **SOCIAL HOUSING**



NON è così rettilinea e uguale per tutti...

NUOVE FORME di FINANZIAMENTO per il SOCIAL HOUSING

Milano, 11 marzo 2013

Carlo Frittoli



*... ma **TUTTI** abbiamo il dovere*



... di iniziare a percorrerla

NUOVE FORME di FINANZIAMENTO per il SOCIAL HOUSING

Milano, 11 marzo 2013

Carlo Frittoli

 **oltre network**
rete di housing sociale



NUOVE FORME di FINANZIAMENTO per il SOCIAL HOUSING

Milano, 11 marzo 2013

Carlo Frittoli