



# Housing sociale a Milano

# FHS è stata costituita nel 2004 da F. Cariplo

- Alla costituzione hanno partecipato anche **Regione Lombardia e ANCI Lombardia**, rimarcando la natura di **partnership pubblico – privato del progetto**. Nel 2008, in esito al riscontro delle prime iniziative, l'operatività di FHS è stata estesa al territorio nazionale.

**La missione della Fondazione è sperimentare soluzioni innovative per la strutturazione, il finanziamento, la realizzazione e la gestione di iniziative di edilizia sociale economicamente sostenibili**

- FHS è oggi un **punto di riferimento** per la promozione del settore, la **facilitazione dei progetti e il presidio della loro qualità**: dalla **definizione del progetto urbano**, alla **realizzazione del progetto sociale**, alla **predisposizione del piano finanziario immobiliare e dei servizi**.
- Dal 2013, FHS si è trasformata in **fondazione di partecipazione**, con lo scopo di consentire agli operatori del settore una partecipazione più diretta all'attività e agli strumenti della Fondazione.

## Fondatore



## Membri istituzionali



## Aderenti



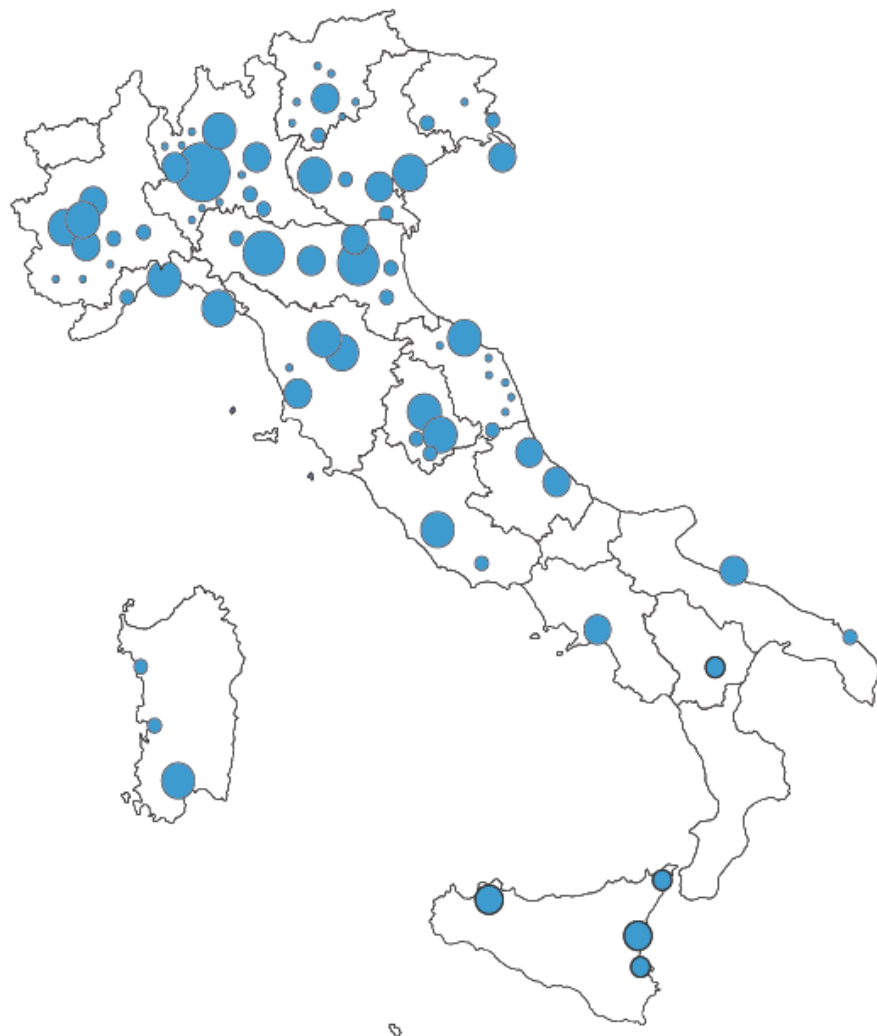
# Il Sistema integrato dei Fondi

## Social Housing in Italia all'interno del SIF (sistema integrato dei fondi)

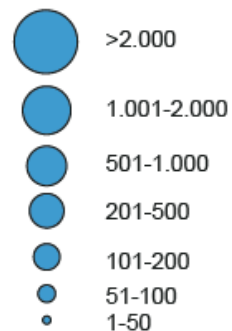
Step 1, sperimentazione locale (2007)>  
Realizzazione del primo fondo di investimento immobiliare etico in Lombardia

Step 2, scaling up a livello nazionale (2009)>  
Il Sistema Integrato dei Fondi (SIF)

Step 3, diffusione sul mercato nazionale (in Corso)>  
+ di 20.000 residenze in housing sociale

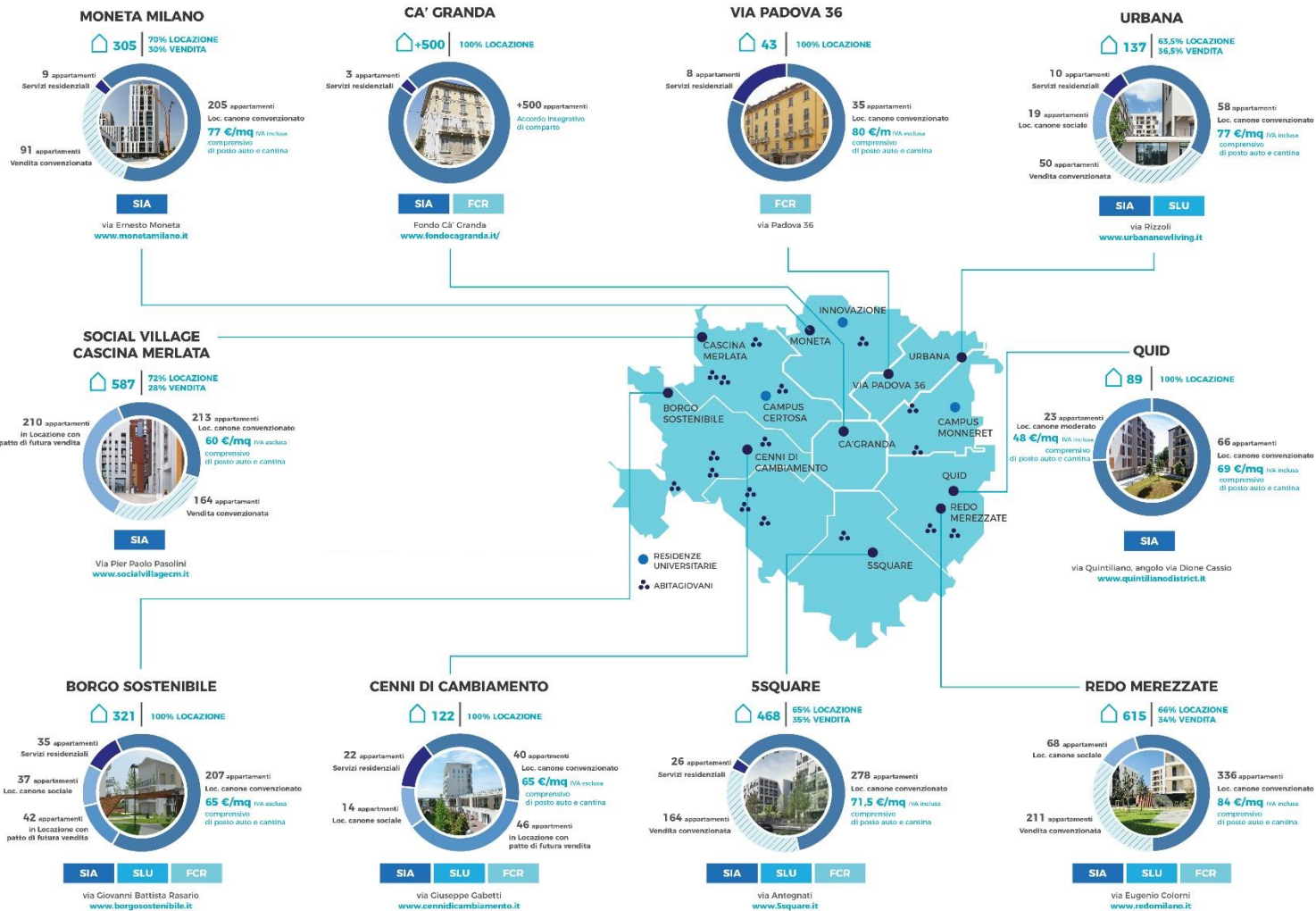


### NR DWELLINGS



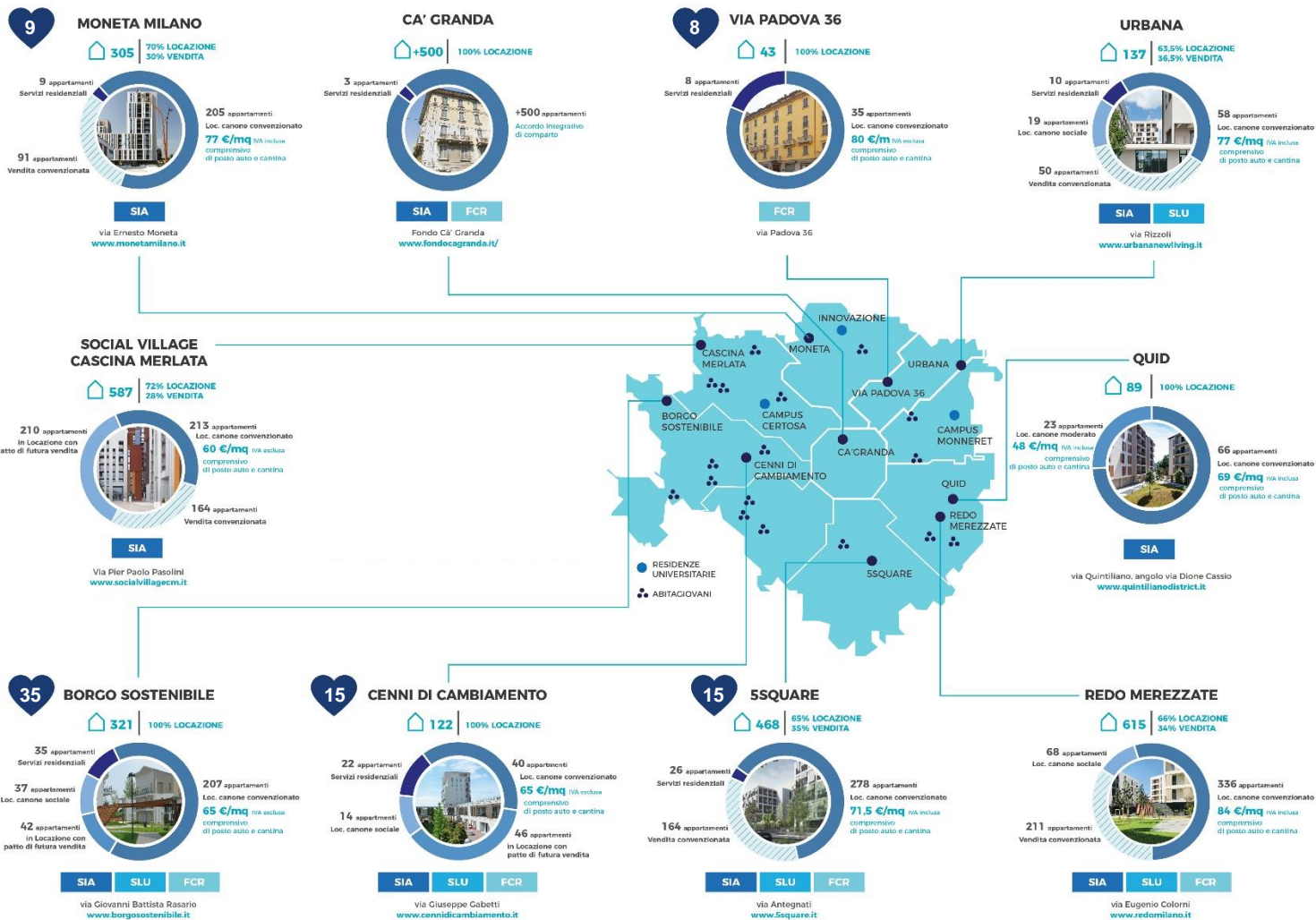
# Housing Sociale SIF a Milano (realizzati)

**+ 3.800**  
Alloggi  
in locazione



# Housing Sociale SIF e Servizi residenziali

**113**  
Alloggi  
gestiti da ONP  
  
**+160**  
Alloggi a  
canone sociale

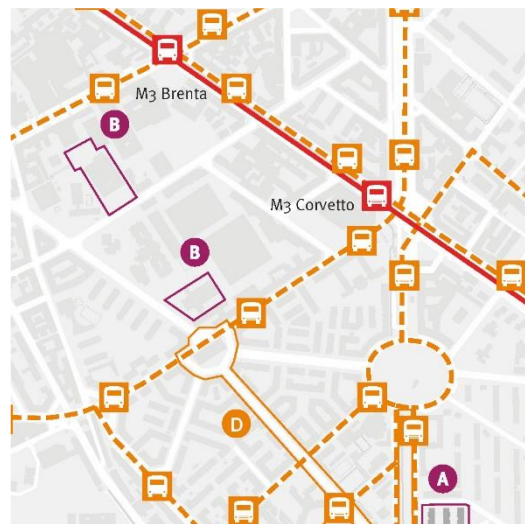




# Quali valutazioni preliminari fare per un intervento di Social housing

# Analisi territoriali

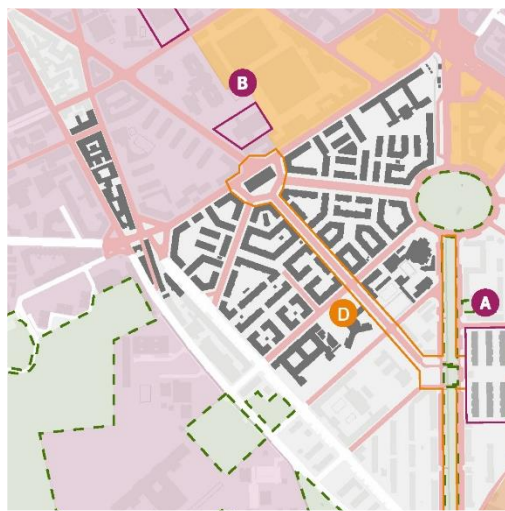
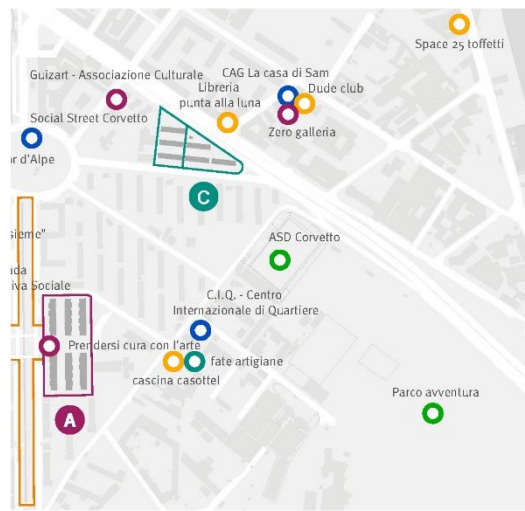
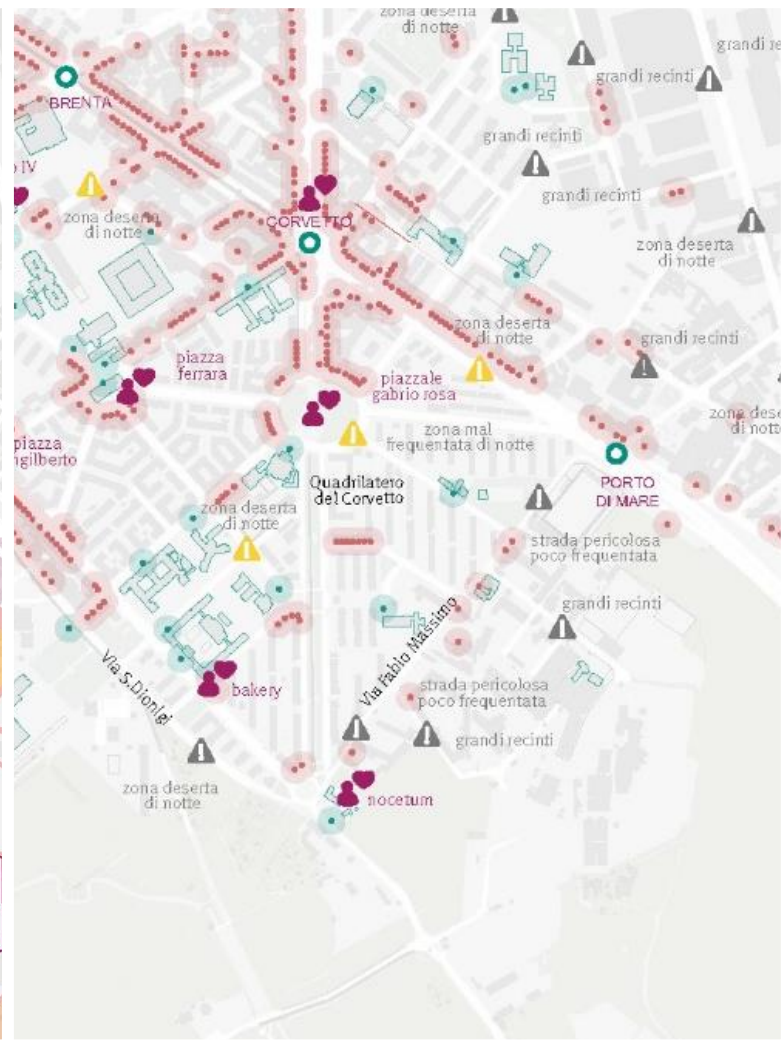
Trasporto pubblico



Sistema dei servizi



Presidio dello spazio pubblico e percezione della sicurezza



Stakeholder locali

Previsioni di piano

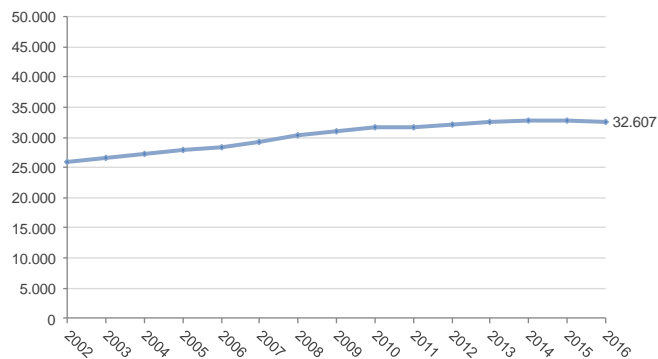


# Analisi demografica della domanda locale

- La **popolazione** del Comune di Castelfranco Emilia nel 2016 risulta pari a **32.607 abitanti**
- Tra il 2002 e il 2016 la popolazione risulta in crescita a un tasso medio del 1,7%. La crescita della popolazione, in valori assoluti, si attesta pari a ca. 7 mila unità dal 2002
- Le famiglie aumentano, passando da 10.824 del 2003 a 13.548 del 2016. Allo stesso tempo i **nuclei familiari sono in media lievemente più piccoli**, passando da 2,45 componenti per famiglia nel 2003 a 2,4 componenti in media nel 2016
- Il saldo naturale e il saldo migratorio sono generalmente positivi nell'arco temporale analizzato. Il saldo totale però è in costante diminuzione dal 2010
- Il saldo migratorio è alimentato principalmente dagli ingressi **da altri comuni** e in misura minore da flussi da/per **l'estero**



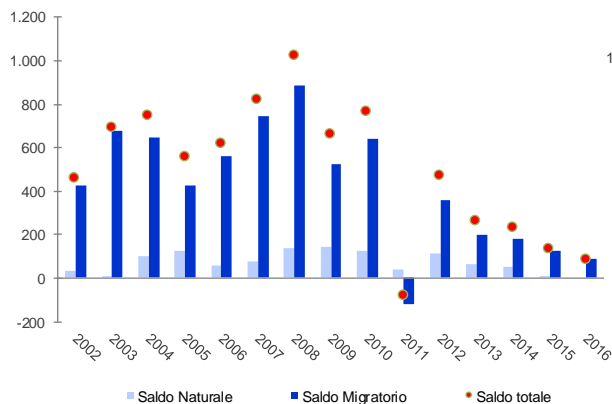
ANDAMENTO POPOLAZIONE



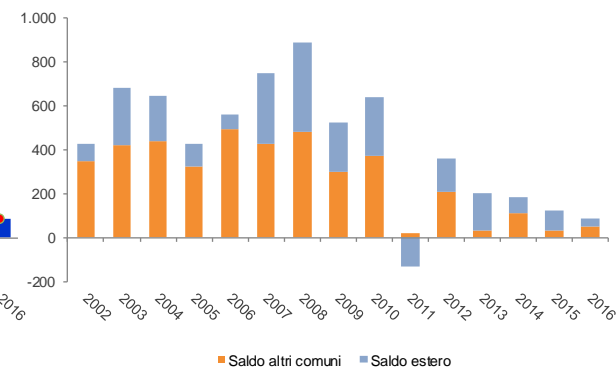
Fonte: elaborazione FHS su dati ISTAT



BILANCIO DEMOGRAFICO



FLUSSI MIGRATORI



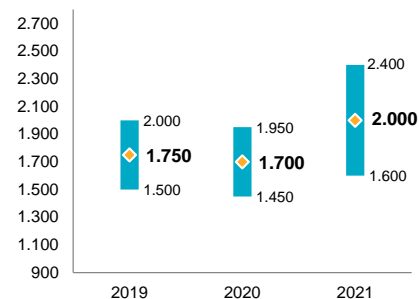
# Analisi di mercato immobiliare

Agenzia del Territorio

- Le banche dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* prevedono, per le abitazioni civili con **stato conservativo normale** nella zona dell'intervento, i seguenti valori:

Osservatorio del Mercato Immobiliare - I Semestre 2021				
		Zona C4		
		Vendita €/mq		
Tipologia	Stato	Min	Med	Max
Residenziale	Ottimo	n.d.	n.d.	n.d.
	Normale	1.600	2.000	2.400

Quotazioni OMI abitazioni stato normale  
- Zona C4

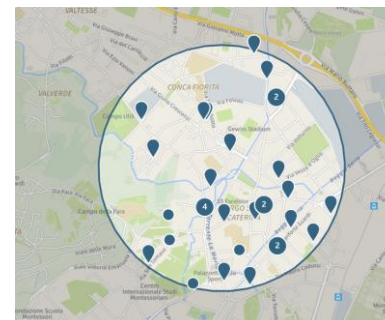


Immobiliare.it

- Da un'indagine realizzata sul **mercato residenziale della compravendita**, tramite il sito *www.immobiliare.it*, a **novembre 2021**, emergono i seguenti risultati per le abitazioni nella zona dell'intervento in stato conservativo ottimo e nuovo:

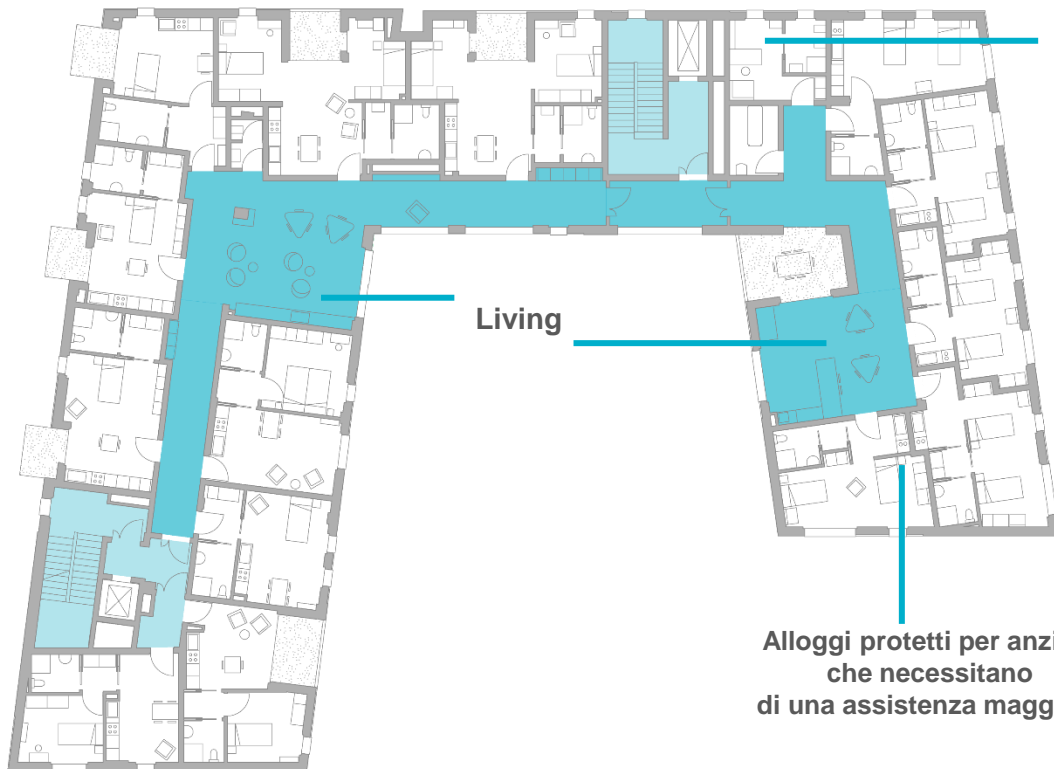
Immobiliare.it - Novembre 2021				
		Vendita €/mq		
Tipologia	Stato	Min	Med	Max
Residenziale	Nuovo	2.200	2.900	3.500
	Ottimo	1.550	2.150	3.000

Risultati ricerca immobili in  
Vendita stato Ottimo



# Progettare per verificare

Alloggi protetti per anziani con un livello maggiore di autonomia



Alloggio personale notturno

Alloggi protetti per anziani che necessitano di una assistenza maggiore

**PIANO PRIMO**





# Piano economico

	Ristrutturazione e arredamento dell'immobile			Inizio delle attività di accoglienza e commerciali			Primo anno a regime			Scadenza del finanziamento bancario nel 2026		
Stato patrimoniale	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
€'000												
Immobile (netto ammortamenti e contributo a fondo perduto)	-	126	119	112	105	98	91	84	77	70	63	56
Arredi alloggi (netto ammortamenti)	-	-	542	474	407	339	271	203	136	68	-	310
Credito/(debito) IVA	26	26	96	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Totale impieghi</b>	<b>26</b>	<b>152</b>	<b>757</b>	<b>587</b>	<b>512</b>	<b>437</b>	<b>362</b>	<b>287</b>	<b>213</b>	<b>138</b>	<b>63</b>	<b>366</b>
<b>Patrimonio netto</b>												
Risorse di capitale proprie	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Utile/(Perdita) portata a nuovo	-	-	(2)	(91)	(131)	(81)	(27)	34	84	141	203	271
Utile/(Perdita) d'esercizio	-	(2)	(89)	(40)	49	55	60	51	56	62	68	99
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>200</b>	<b>198</b>	<b>109</b>	<b>69</b>	<b>119</b>	<b>173</b>	<b>234</b>	<b>284</b>	<b>341</b>	<b>403</b>	<b>471</b>	<b>570</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>												
Finanziamento bancario	-	45	662	576	487	395	300	201	99	-	-	-
(Cassa)/Fabbisogno di cassa	(174)	(91)	(14)	(59)	(94)	(132)	(171)	(198)	(227)	(265)	(408)	(204)
<b>Totale posizione finanziaria netta</b>	<b>(174)</b>	<b>(46)</b>	<b>648</b>	<b>518</b>	<b>393</b>	<b>264</b>	<b>129</b>	<b>3</b>	<b>(128)</b>	<b>(265)</b>	<b>(408)</b>	<b>(204)</b>
<b>Totale fonti di finanziamento</b>	<b>26</b>	<b>152</b>	<b>757</b>	<b>587</b>	<b>512</b>	<b>437</b>	<b>362</b>	<b>287</b>	<b>213</b>	<b>138</b>	<b>63</b>	<b>366</b>

Il fabbisogno di capitale di €200 mila è sufficiente a sostenere le perdite previste per i primi anni di attività

La struttura presenta un profilo di cassa netto positivo su tutto l'orizzonte di piano, con una cassa al decimo anno sufficiente per poter ipotizzare la sostituzione di buona parte degli arredi

Rendiconto finanziario	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
€'000												
<b>EBITDA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13</b>	<b>59</b>	<b>145</b>	<b>147</b>	<b>149</b>	<b>136</b>	<b>139</b>	<b>141</b>	<b>143</b>	<b>145</b>
(Investimenti)/Disinvestimenti	(213)	(213)	(610)	-	-	-	-	-	-	-	-	(349)
(Esborso)/rimborso IVA	(26)	-	(70)	96	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Flusso di cassa operativo</b>	<b>(239)</b>	<b>(213)</b>	<b>(667)</b>	<b>154</b>	<b>145</b>	<b>147</b>	<b>149</b>	<b>136</b>	<b>139</b>	<b>141</b>	<b>143</b>	<b>(204)</b>
Oneri finanziari	-	(2)	(27)	(24)	(21)	(18)	(14)	(11)	(7)	(4)	(0)	-
Accensione/(Rimborso) finanziamento bancario	-	45	617	(86)	(89)	(92)	(95)	(99)	(102)	(99)	(0)	-
<b>Flusso di cassa post ripagamento del debito</b>	<b>(239)</b>	<b>(170)</b>	<b>(77)</b>	<b>45</b>	<b>35</b>	<b>38</b>	<b>40</b>	<b>27</b>	<b>29</b>	<b>38</b>	<b>143</b>	<b>(204)</b>
Var. capitale proprio	200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributo a Fondo perduto	213	87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Flusso di cassa netto</b>	<b>174</b>	<b>(84)</b>	<b>(77)</b>	<b>45</b>	<b>35</b>	<b>38</b>	<b>40</b>	<b>27</b>	<b>29</b>	<b>38</b>	<b>143</b>	<b>(204)</b>

