

Fondazione  
**CARIPLO**

TUTE SERVARE MUNIFICE DONARE • 1816



# Il Welfare abitativo nei bandi della Fondazione Cariplo

Seminari A CASA NOSTRA. Nuovi modelli abitativi di supporto

3 ottobre 2023

Alessandro Salvadori / Area Servizi alla Persona

# Chi siamo e cosa facciamo



- › Fondazione Cariplo è una fondazione di origine bancaria impegnata nella promozione e nell'innovazione di progetti di utilità sociale nei settori dell'**arte e cultura**, **ambiente**, **servizi alla persona** e **ricerca scientifica**
- › Opera in **Lombardia** e nelle province piemontesi di **Novara e del Verbano-Cusio-Ossola**
- › **In 30 anni di vita (1991-2021)**, Fondazione Cariplo ha reso possibile la realizzazione di **35.600 progetti** donando al territorio oltre **3,6 Mld €**.

# I numeri in Italia e in Europa

Fondazione  
**CARIPLO**

TUTE SERVARE MUNIFICE DONARE • 1816



- > Ogni anno Fondazione Cariplo eroga in media **150 milioni di euro** in contributi a fondo perduto e realizza oltre **1.000 progetti**

FOUNDATIONS IN ITALY



- > Le **86 Fondazioni italiane di origine bancaria** erogano in media **950 milioni di euro all'anno**

PHILANTHROPIC  
FOUNDATIONS IN EUROPE



- > **147.000 fondazioni filantropiche in Europa** mettono a disposizione circa **60 miliardi di euro/anno (2017)**



# Area Servizi alla Persona [1991-2021]



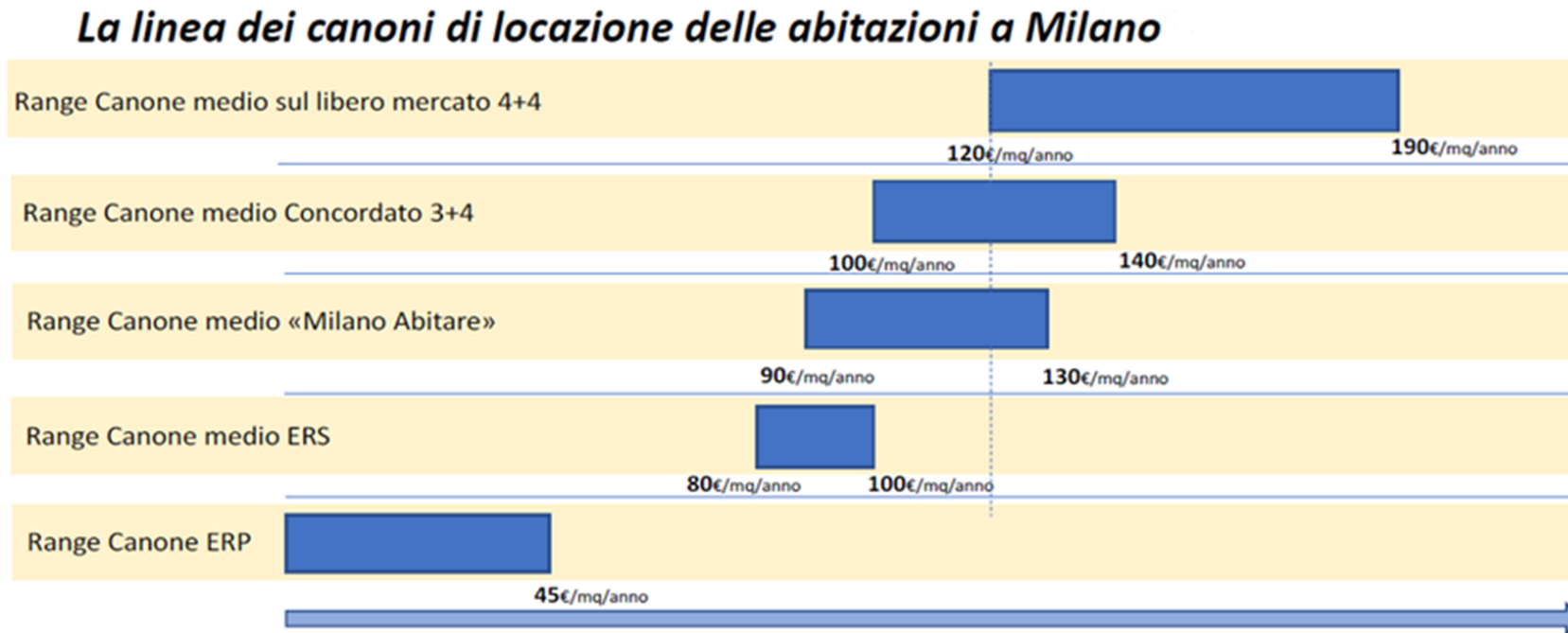
# Inquadramento del problema

- Ad oggi **in Italia**, sono circa **2,7 mln le famiglie e 8,5 mln gli individui** (dati di CDP) che versano in una condizione di **povertà relativa** e che non trovano risposta al problema «casa» sul mercato.
- Nel 2023 queste alcune delle **principali cause e tendenze** che possono impattare sull'aumento del disagio nella ricerca e nel sostegno delle spese di un'abitazione:
  - Ⓒ **Cessato il blocco degli sfratti** adottato dal Governo nel 2020 per rispondere all'emergenza pandemica. Si tratta di sfratti dovuti sia a morosità che per finita locazione;
  - Ⓒ **Riduzione, modifica o taglio di alcuni ammortizzatori sociali** (es. modifica reddito di cittadinanza, fondo sociale affitti, eliminazione del fondo per morosità incolpevole);
  - Ⓒ **Aumento dell'inflazione** con maggiori costi per l'acquisto dei beni, **aumento costi energetici e dei materiali, blocco o modifica dei benefici fiscali** inerenti alla casa (in particolare cessione del credito e sconto in fattura);
  - Ⓒ **Aumento dei tassi di interesse da parte della BCE** che comporta un aumento della rata per chi ha mutui a tasso variabile (fino al 48% rispetto allo scorso anno\*) e maggiori costi per chi chiede un nuovo mutuo.



# Inquadramento del problema – il caso di Milano

- > In grandi città come Milano si aggiungono alle precedenti criticità una sempre più **scarsa offerta di case in affitto (a costi sempre più alti)** e un aumento dei prezzi di vendita al mq, con un allargamento dell'area di vulnerabilità causata da: **composizione delle strutture familiari e lavoro più precario** (tema working poor);
- > Nel 2020 a Milano circa **15.000 nuclei familiari hanno richiesto un alloggio ERP a fronte di 560 alloggi disponibili**. Si stima che siano oltre **7 mila le case popolari ancora vuote** (sfitte o inagibili) e **23 mila le famiglie in lista d'attesa\***.



# Proviamo a dare una definizione



- **Abitare sociale o Housing sociale è un'etichetta ampia ... Quali sono i contenuti? Quali sono i confini?**
  - ⌋ La "casa" è una necessità complessa per tutti, e ancora di più per coloro che hanno un reddito basso e per coloro che sono più vulnerabili e presentano delle fragilità.
- Le seguenti caratteristiche sono comuni a tutti i progetti di housing:
  - ⌋ Vengono identificati specifici gruppi target, su base socio-economica o su altri tipi di vulnerabilità
  - ⌋ Vengono forniti servizi di supporto specifici con formule diverse al fine di rispondere non solo alle esigenze di una casa ma anche di relazioni, comunità, supporto.
  - ⌋ Deve essere garantita l'accessibilità economica



# Strategie e azioni richieste

Ci sono **due modi per finanziare** questo settore:

- > **sovvenzioni/contributi a fondo perduto alle ONP** (terzo settore e settore pubblico)
- > **Investimenti di Fondi Immobiliari dedicati (ed etici), low return**



Che supportano DUE diverse aree:

## > 'HOMING'

- ⌋ per persone molto svantaggiate e famiglie prive di mezzi economici adeguati;
- ⌋ attivazione di servizi abitativi in cui l'abitazione viene fornita assieme ad un percorso di accompagnamento per il mantenimento o il ritorno alla propria autonomia;

## > 'SOCIAL HOUSING'

- ⌋ per persone in grado di pagare affitti bassi e rimborsare l'investimento iniziale del fondo, con bassi rendimenti;
- ⌋ fornitura di alloggi a prezzi accessibili e servizi per la comunità (property & facility management + community start up and support);





# Abitare Sociale – la strategia complessiva di Fondazione Cariplo

**DAL 1999**

## **BANDI**

**534 progetti sostenuti per oltre  
100Mln€ deliberati**

**realizzati quasi 7.000 posti letto**

- > Bando **Housing Sociale**: dal 2000 ad oggi
- > Bando **Dopo di noi - Durante noi**: dal 2011 confluiti nel bando HS
- > Bando **Residenzialità Anziani**: dal 2014 confluito nel bando HS
- > Progetto **Emergenza Dimora**: concluso nel 2010
- > altre iniziative integrate con gli interventi di **Cenni, Figino, Via Padova**: 2013-2015

L'housing sociale è un ambito 'storico' di riflessione e di intervento per FC e ha avuto diversi strumenti che con il tempo si sono uniti in un unico bando con **l'obiettivo di superare la 'frammentazione' per target** e valorizzare l'impegno a favore del tema **Abitare sociale** (spazi e servizi)

**DAL 2004**

## **ENTE SPECIALIZZATO/ ADVISOR Fondazione Housing Sociale (FHS)**

- > FC ha costituito una fondazione di scopo, **Fondazione Housing Sociale (FHS)** con la missione di sviluppare l'Housing Sociale in Italia attraverso la realizzare di nuovi alloggi in locazione a canoni calmierati (< mercato) e nuove residenze (studentati, co-housing anziani, ecc..)



**DAL 2006**

## **INVESTIMENTO DEL PATRIMONIO 80 Mln € impegnati**

*(Mission Connected Investments)*

- > Fondo Federale Immobiliare Lombardia (comparto I - II)
- > Fondo Immobiliare Cà Granda
- > Progetto Abit@Giovani (FIL - I)

### **Operazioni congiunte**



# Obiettivi del bando housing sociale per persone fragili

Aumentare l'offerta di alloggi destinati a **servizi di ospitalità** di natura temporanea, in grado, ove necessario, di attivare **percorsi di accompagnamento** e di sostegno all'autonomia delle persone ospitate

Massimizzare l'**accessibilità economica** dei servizi di ospitalità favorendo così le categorie più deboli.

Porre attenzione al **risparmio energetico**

Sostenere la realizzazione di **“sistemi territoriali” di abitare sociale** (in rete con l'offerta abitativa esistente e gli attori coinvolti, percorsi di miglioramento e integrazione gestionale...)



# Target e caratteristiche del bando housing sociale per persone fragili

## TARGET

- > **Autonomia e inclusione sociale:** neomaggiorenni in uscita da comunità, nuclei monogenitoriali, persone in uscita da strutture terapeutiche e riabilitative per disturbi di salute mentale o problemi di dipendenza, vittime di tratta o violenza, rifugiati, detenuti in misura alternativa, ex detenuti, persone senza fissa dimora;
- > **Autonomia "potenziale",** rivolta alle persone con disabilità che sperimentano percorsi di “dopo di noi – durante noi” (palestre di autonomia, scuole di vita autonoma, ma anche soluzioni più stabili come microcomunità, appartamenti protetti);
- > **Autonomia "residua",** rivolta agli anziani che affrontano forme di fragilità legate all'invecchiamento;
- > **Autonomia "temporanea",** parenti di pazienti ospedalieri (ad es. bambini), famiglie di persone in carcere, lavoratori temporanei

## CARATTERISTICHE PRINCIPALI

- > **Bando senza scadenza**
- > **Budget 2023:** 2.500.000 €
- > **Importo del contributo:** 25.000 € - 500.000 € (max 50% dei costi)
- > **I costi ammissibili comprendono:** spese per investimenti strutturali (acquisto e/o ristrutturazione), arredo e gestione dell'avvio del servizio per i primi 12 mesi



# Principali realizzazioni del bando housing sociale per persone fragili

## DAL 2000 AD OGGI

**371**  
Progetti  
sostenuti



**70,2 Mln €**  
deliberati



**6.100**  
posti letto attivati (stima)

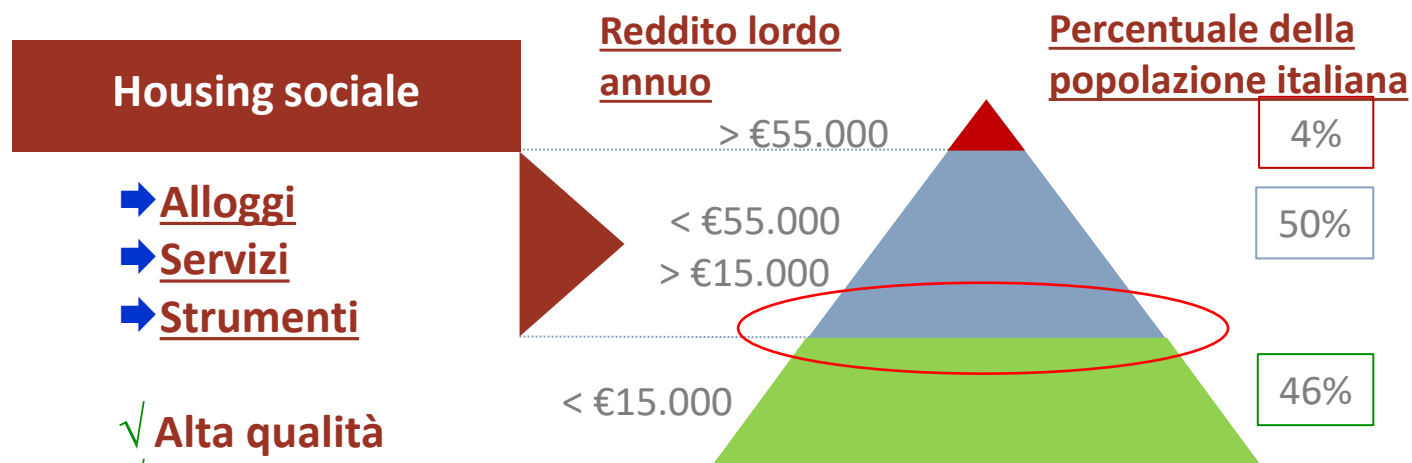
Dal 2011 a giugno 2023 deliberati 39,5 Mln€ su 210 progetti

Tipologia di risposta abitativa	% Euro deliberati	N. Progetti
	%	n.
Autonomia e inclusione sociale	38%	97
Autonomia potenziale (disabilità)	15%	34
Autonomia residua (anziani)	14%	22
Ricettività temporanea	11%	22
Mista (due o più unità d'offerta) il 50% sono mixitè tra autonomia potenziale e autonomia e inclusione sociale	21%	35
<b>Totale</b>		<b>210</b>



# Fondazione Housing Sociale nasce per rispondere ad un'esigenza

- > Cambiare prospettiva e passare dal rispondere al solo bisogno di casa al fornire alloggi e servizi alla comunità
- > Offrire una casa oggi significa produrre edifici belli ed efficienti a cui agganciare un percorso di comunità capace di creare forti relazioni tra gli abitanti e con il quartiere



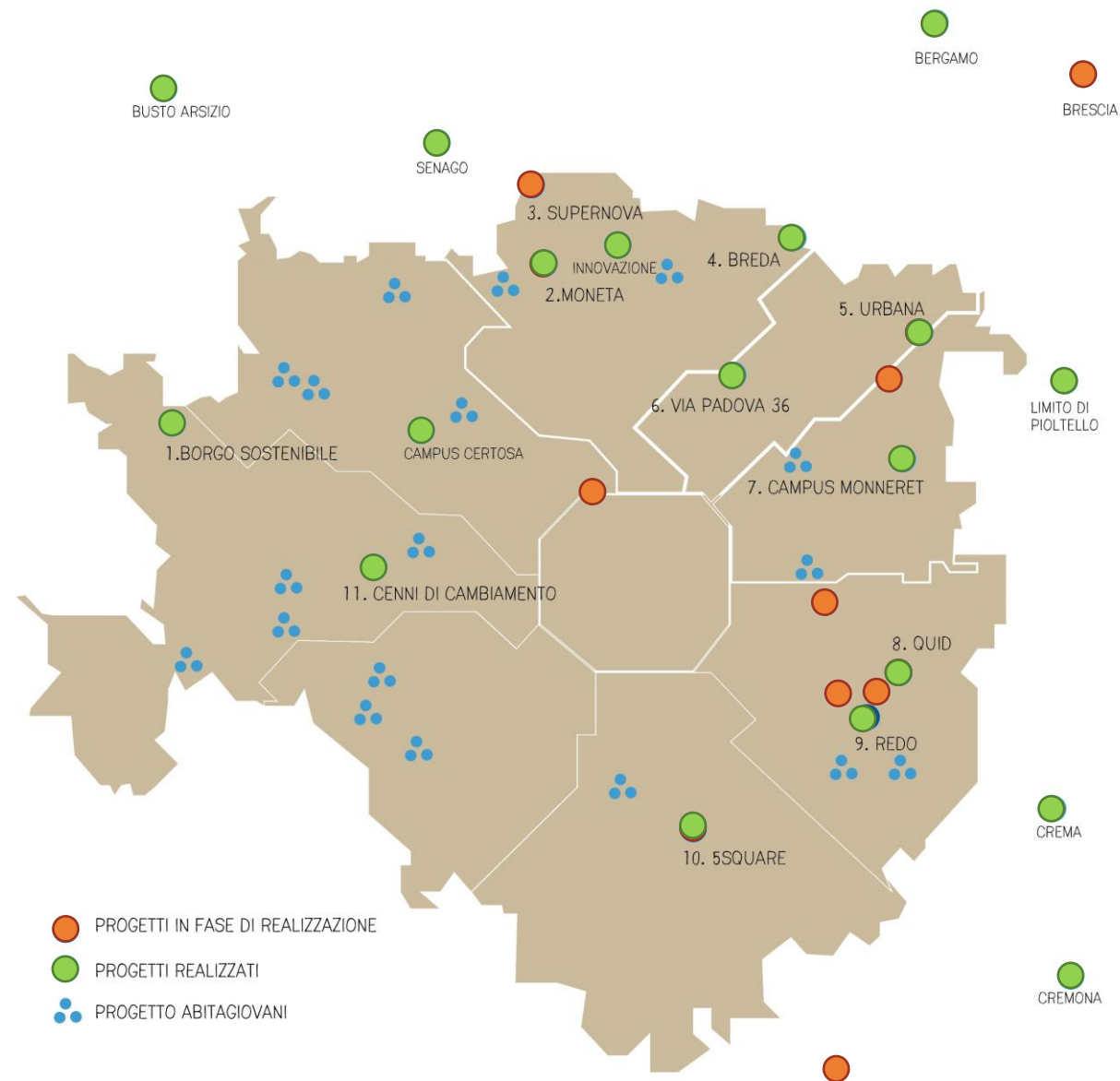
- ✓ **Alta qualità**
- ✓ **Basso costo**

Source: Analisi FHS su dati statistici del Ministero dell'Economia e delle Finanze - 2015



# Interventi del Fondo Federale Immobiliare Lombardia I

- > **Il Fondo ha raccolto sottoscrizioni per un totale di 560 milioni di € (30 milioni di € da parte di FC)**
- > **9.800 appartamenti:**
  - ⌋ 2.600 completati
  - ⌋ 4.200 in costruzione
  - ⌋ 3.000 in pipeline
- > **3.300 posti letto in alloggi per studenti:**
  - ⌋ 1.600 completati
  - ⌋ 700 in costruzione
  - ⌋ 1.000 in pipeline





Fondazione  
**CARIPLO**

TUTE SERVARE MUNIFICE DONARE • 1816



# Grazie per l'attenzione

**Alessandro Salvadori**

Tel: **02.6239335**

e-mail: [alessandrosalvadori@fondazionecariplo.it](mailto:alessandrosalvadori@fondazionecariplo.it)

**Fondazione Cariplo**

**Via Manin, 23 - 20121 Milano**

[www.fondazionecariplo.it](http://www.fondazionecariplo.it)

[www.youtube.com/user/FondazioneCariplo](https://www.youtube.com/user/FondazioneCariplo)