

Da Coima e Coop la piattaforma per investire sull'housing sociale

Real Estate

Dall'accordo tra Catella e Ccl nuovo fondo per l'edilizia residenziale convenzionata

Primo progetto su Porta Romana, tra gli investitori Casse, Fondazioni e Intesa

Laura Cavestri

MILANO

Sinergia tra privati e coop per la nuova generazione di case accessibili (popolari e in edilizia convenzionata). Un nuovo modello di sviluppo immobiliare "misto", fondato su società cooperative partecipate da fondi, con un effetto moltiplicatore grazie al sistema mutualistico e alla partecipazione, sin dal principio, degli acquirenti finali.

Obiettivo, realizzare edilizia convenzionata e accessibile con iniziative replicabili e scalabili sul territorio nazionale, Soprattutto, con una "messa a terra" in tempi rapidi.

L'accordo e il Fondo

Con l'accordo sull'edilizia residenziale e sociale, siglato tra Coima e Ccl (Consorzio Cooperative di Lavoratori) non nasce a Milano solo un'iniziativa pilota (quella sull'area dell'ex Scalo di Porta Romana). Ma una nuova piattaforma per progetti in edilizia residenziale convenzionata e sociale, aperta ad altri soggetti (banche, assicurazioni, investitori istituzionali, Casse di previdenza).

Contestualmente alla firma dell'accordo, Coima Sgr ha annunciato l'istituzione di Coima Housing Fund, un nuovo fondo multicomparto per l'abitare sostenibile con un obiettivo dimensionale di oltre 400 milioni, con un primo closing programmato che prevede sottoscrizioni per circa 300 milioni. Primo investitore e sponsor di Coima Housing è Coima Esg City Impact Fund (Cecif), partecipato da Fondazione Enpam, Cassa forense, Cassa dottori commercialisti, Inarcassa, Bcc Credito Cooperativo, Fondazione Cariparo, Compagnia di San Paolo e da Coima Sgr.



Coima - prevede, innanzitutto, di identificare una pipeline preliminare di iniziative di residenza convenzionata. Ccl promuoverà la costituzione di una società di progetto in forma cooperativa partecipata dai soci prenotari degli appartamenti oggetto di sviluppo dell'operazione e coprirà l'85% delle risorse necessarie per ogni

L'area.

Il progetto pilota dell'iniziativa è l'ex scalo di Porta Romana, a Milano, con il Villaggio Olimpico che, al termine dei Giochi, diverrà student housing

progetto attraverso la rete cooperativa. Coima, anche per conto dei fondi in gestione, parteciperà a ciascuna società di progetto fino al 15 per cento.

Per ogni iniziativa di partnership con operatori del settore dell'affordable housing/student housing, istituti di credito e università, le parti sottoscriveranno accordi operativi per definire tutti i servizi necessari e le attività di project management con risorse comuni.

L'ALTRO PROGETTO

Prove generali per Milanosesto

È più ampio il puzzle su cui si innesta la partnership Coima-Ccl che mira a essere best practise nazionale. Da un lato, c'è la "fame" di Milano, con prezzi e affitti avvitati, di mettere a terra case accessibili in tempi rapidi (il Pgt del Comune stima ne servono, da qui al 2030, 40 mila unità). Dall'altro, ci sono i "capitali pazienti" (oltre 900 miliardi) di assicurazioni, fondi pensione, Casse di previdenza, fondi negoziali, che devono diversificare gli investimenti (meglio se etici) per pagare premi e pensioni e necessitano di giuste remunerazioni (ma allocano solo il 10% del Real Estate). Per questo

Il progetto pilota

Il progetto pilota sarà realizzato a Milano, nell'ambito del più ampio piano di riqualificazione dell'ex scalo ferroviario di Porta Romana (da parte dell'omonimo Fondo promosso e gestito da Coima Sgr e con coinvestitori Prada Holding, Covivio e il fondo Cecif) che porterà alla realizzazione di 320 unità abitative, di cui 225 in edilizia convenzionata ordinaria (il concorso di architettura internazionale partirà ad aprile) e 95 in edilizia residenziale pubblica (Erp, la cui progettazione sarà affidata a giovani professionisti con concorso tra aprile e giugno).

Il fondo Coima Housing investirà anche nello sviluppo della struttura che ospiterà il Villaggio Olimpico (per circa 30 mila mq), che al termine dei Giochi sarà trasformato nel più grande studentato convenzionato d'Italia, con circa 1.700 posti letto.

« Sottoscrivendo questo importante accordo, ha sottolineato Alex

Entrerà inoltre in Coima Housing Fund anche Intesa Sanpaolo, coerente con il suo più ampio Piano di Impresa 2022-2025 che prevede la promozione di 8 mila abitazioni in social housing per giovani e *senior*.

Il modello finanziario

«Lo schema operativo – ha spiegato Manfredi Catella, founder e ceo di

10% nel Real Estate). Per colmare la carenza di social housing sostenibile servono ampi spazi, partners (è stato menzionato Redo) e investitori (Intesa Sanpaolo entrerà nel nuovo Coima Housing Fund). Prove tecniche di Milanosesto? (L.C.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

tante accordi – ha sottolineato Alessandro Maggioni, presidente di Ccl – siamo convinti che l'alleanza tra impresa *profit* e impresa mutualistica *not for profit* possa essere una delle chiavi per mantenere lo sviluppo di Milano in quel necessario equilibrio tra crescita economica e redistribuzione sociale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA