

Valorizzazione delle strutture sociali in disuso

INPS

LE PRINCIPALI CARATTERISTICHE

- Rilevante dimensione: oltre 31.000 unità immobiliari per un valore di bilancio di Euro 3,2 miliardi di euro.
- Eterogeneità qualitativa in funzione dell'ente di provenienza (INPS, INPDAI, IPOST, SPORTASS, Fondo Spedizionieri Doganali, INPDAP, ENPALS, ENAM etc)

Patrimonio INPS
Oltre 31.000 U.I.
Valore di bilancio
3,2 mld di euro

IMMOBILI DA REDDITO
Oltre 30.000 UI
Valore di bilancio
2,544 mln

Patrimonio INPS
Oltre 31.000 U.I.
Valore di bilancio
672,61 mln

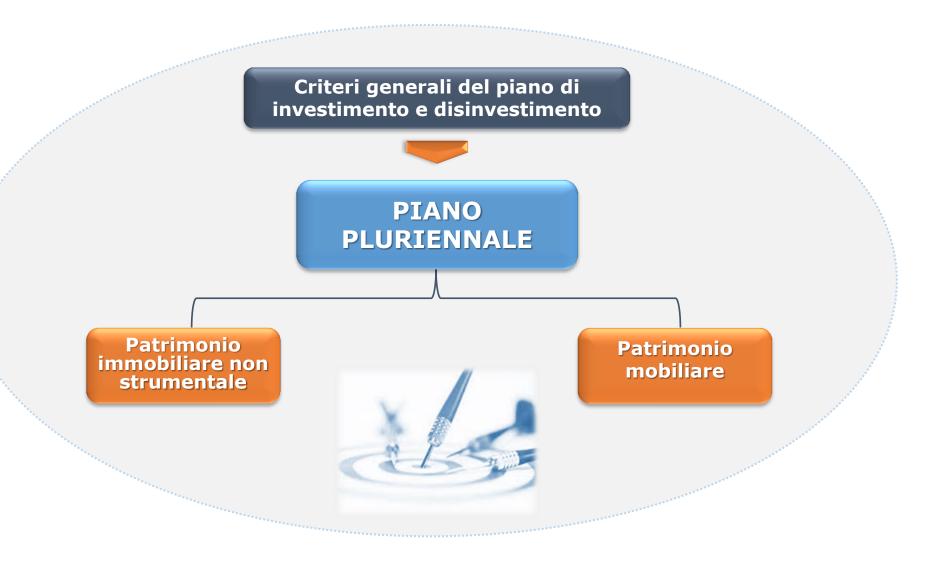


Z

Piano pluriennale degli investimenti e disinvestimenti del patrimonio dell'Istituto – 2017/2019 e 2018/2020

Orientamento dell'Istituto al tendenziale disinvestimento del patrimonio mobiliare e immobiliare non strumentale esistente

con esclusione di quello rispondente a finalità istituzionali o coerente con la missione sociale dell'Istituto





*fonte bilancio consuntivo 2016 e b.d. Gempi

Patrimonio immobiliare: principali criteri di dismissione

L'Istituto, nel perseguimento dell'obiettivo della completa dismissione del proprio patrimonio immobiliare da reddito, procede a:

Completa dismissione del patrimonio immobiliare da reddito dell'Istituto

Applicazione disposizioni di legge contenute nel decretolegge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, direttamente applicabili alle unità immobiliari cartolarizzate residue, retrocesse agli enti originariamente proprietari per effetto dell'art. 43 bis del Decreto legge 30 dicembre 2008 n. 207, convertito in Legge 27 febbraio 2009 n. 14;

Conferimento parziale del proprio patrimonio a fondi immobiliari chiusi, con specifico riferimento a quelli costituiti dalla società di gestione del risparmio di cui all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 (INVIMIT SGR SpA).

Tabella riassuntiva del piano triennale 2017/2019 e 2018/2020

	Valore degli apporti			
	2017	2018	2019	2020
Conferimento parziale del patrimonio immobiliare da reddito	200 milioni di	200 milioni di	100 milioni di	100 milioni di
dell'Istituto al fondo immobiliare i3-INPS	Euro	Euro	Euro	Euro
	Effetti di cassa previsti			
	2017	2018	2019	2020
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare	10 milioni di	80 milioni di	100 milioni di	80 milioni di
oggetto delle operazioni di cartolarizzazione SCIP 1 e SCIP 2	Euro	Euro	Euro	Euro
Cessione diretta sul mercato del patrimonio immobiliare da reddito non interessato dalle operazioni di cartolarizzazione, tra i quali quelli non più destinati ad uso strumentale	Zero	10 milioni di Euro	50 milioni di Euro	30 milioni di Euro



4

Highlights Fondo i3 INPS

Il Fondo immobiliare i3 INPS è un Fondo ad apporto di immobili

Istituzione: giugno 2017

Durata massima di 20 anni

Investe prevalentemente in un patrimonio immobiliare a reddito o a dismissione

Patrimonio target 800 milioni di Euro

La politica di investimento del Fondo i3 Inps si basa sulla gestione, valorizzazione e parziale dismissione del patrimonio, mediante strategie diversificate in base alle caratteristiche dei singoli immobili.





*fonte bilancio consuntivo 2016 e b.d. Gempi

Il patrimonio immobiliare «sociale»



Ubicazione delle strutture nel territorio nazionale

LIGURIA

• Casa di riposo per marittimi "G. Bettolo" di Camogli (GE)

TOSCANA

Convitto «Santa Caterina» (AR); Convitto «Regina Elena» (AR); Liceo «San Bartolomeo Liceo» (AR); Colonia Prunetta (PT).

UMBRIA

Convitto di Spoleto (PG); Colonia Monteluco di Spoleto (PG); Ex convitto femminile Spoleto (PG).

LAZIO

Convitto «Principe di Piemonte» (FR);
Casa per Ferie di Fiuggi (FR);
Casa albergo di Monteporzio Catone (RM);
Residenza per anziani Diamond (RM);
Casa di soggiorno «Villa dei Giuochi Delfici»
(RM)
Struttura ricettiva soggiorni Ostia pal. A (RM)
Struttura ricettiva soggiorni Ostia pal. B (RM)
Studentato (RM)



VENETO

Lido Alberoni (VE)-Centro vacanze Farra di Soligo (TN) – Struttura ricettiva Villa Pulle' (VR)

MARCHE

Struttura ricettiva soggiorni Villa Marina (PU); Casa per ferie "Regina Elena di Savoia" - Fano (PU);

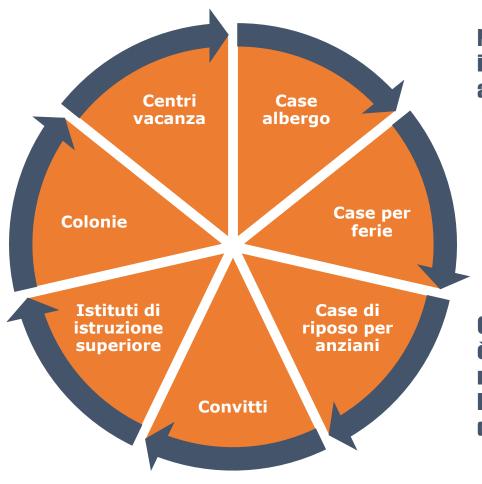
ABRUZZO

Colonia «Rosa Maltoni Mussolini» (TE) – Casa albergo "La Pineta« (PE); Casa per ferie di Silvi Marina (TE).

CALABRIA

Casa per ferie - Lorica di Pedace (CS); colonia montana di Gambarie D'Aspromonte (RC)

Tipologia strutture sociali



Nell'ambito del complessivo portafoglio immobiliare sono comprese numerose strutture a destinazione sociale, sia attive sia in disuso.

Gli immobili a destinazione sociale di cui l'INPS è proprietario sono caratterizzati da tipologie non omogenee, variano per caratteristiche logistiche, impatto sul territorio, destinazione d'uso e stato di conservazione.



Alcune delle strutture selezionate

Colonia marina di Venezia Lido - loc. Alberoni (VE)

La colonia è situata sull'isola del Lido nel Comune Venezia, conosciuta come l'isola d'oro di Venezia, in località Alberoni, a ridosso di un contesto paesaggistico costituito da un profondo arenile particolarmente delicato per le caratteristiche faunistiche e di flora spontanea e al confine con il Golf Club.

La colonia è collegata, tramite servizi pubblici al centro di Venezia, raggiungibile in circa 40 minuti.





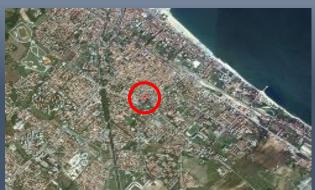
Colonia di soggiorno per vacanze in FANO (PU)

Il complesso è collocato in una zona semicentrale del comune di Fano, caratterizzato dalla riviera balneare che ne costituisce attrazione turistica.

La zona è dotata di tutte le **infrastrutture** necessarie e dei principali **servizi**, ed è servito dalla via Montegrappa, strada principale di intenso traffico veicolare.

Il tessuto urbanistico della zona è costituito prevalentemente da **ville e piccoli condomini**, oltre a edifici a carattere commerciale e terziario.





Comprensorio via Carlo Spinola- Roma



Complesso immobiliare in Lerici (SP)







Alcune delle strutture selezionate

Ex convitto femminile - Spoleto (PG)

Il complesso è ubicato nel centro storico di Spoleto. A pochi passi dall'edificio sono presenti molte strutture ricettive di Spoleto, a testimonianza della valenza del sito per la vicinanza al centro e per la prospicienza ai Giardini pubblici dell'Ippocastano (ex orti del convento di S. Luca). Oltre tali giardini si diparte una bella passeggiata panoramica aperta verso il Monteluco (ove peraltro è ubicato il complesso dell'ex colonia montana sempre di proprietà dell'Istituto).

A pochi passi ad ovest sorge il campo sportivo della città.



Colonia marina «Rosa Maltoni Mussolini» - Giulianova (TE)

Il complesso è stato realizzato tra il **1933 e il 1937**, come **«Colonia marittima»**. E' costituito da **quattro edifici**, immersi in un'area a verde caratterizzata dalla presenza di una pineta. Tre di essi (denominati A B e C) sono stati edificati trasversalmente al mare, allineati e prospicienti tra di loro, mentre un è quarto ortogonale ai primi in posizione arretrata (edificio D). L'insieme è ubicato sul **lungomare del comune di Giulianova** e rappresenta, fina dalla sua realizzazione in epoca fascista, un **elemento caratterizzante** del lungomare stesso.





Colonia marina di Cesenatico (FC)

La colonia marina di Cesenatico è una struttura ubicata nel comparto di Ponente della città, in prossimità del centro, in un ambito della riviera romagnola che il Piano Territoriale Paesistico vigente ha definito "Città delle colonie", per la concentrazione delle stesse, la omogeneità delle attuali destinazioni d'uso e per la sua qualità ambientale.





Arenile in concessione

Vincoli e Valorizzazione

Acquisto **Patrimonio** Vincoli Sociale Donazioni modali da privati o istituzioni pubbliche Vincoli che in alcuni casi ne condizionano la destinazione e vanno dalla previsione di generico utilizzo a fini sociali a previsioni di tipologie specifiche di utilizzo sociale Ai vincoli di destinazione derivanti dai titoli proprietari, si sommano articolati e diversificati vincoli di tipo urbanistico, ambientale, paesaggistico e culturale

Complessivamente le diverse tipologie di vincolo condizionano fortemente le possibilità di valorizzazione delle strutture, in alcuni casi, pregiudicando scelte che sarebbero preferibili, in altri, imponendo l'interlocuzione amministrativa e tecnica con svariati soggetti esterni che, pur non pregiudicandone in astratto la fattibilità, comportano l'allungamento dei tempi e l'aumento dei costi dei possibili interventi.



Valorizzazione e rifunzionalizzazione

La valorizzazione in via diretta presenta aspetti insuperabili di antieconomicità



I costi e i tempi degli interventi inducono a valutare e a preferire percorsi alternativi di valorizzazione

ANALISI CONTESTO E OPPORTUNITÀ

- Riqualificazione e rifunzionalizzazione
- Mantenimento finalità sociale
- Zone ad alto interesse turistico
- Aree con presenza di servizi eccellenti
- Possibilità ripopolamento aree interne e valorizzazione territori
- Interessamento utenza dall'estero
- Interessamento mercato «terza età»

L'obiettivo è quello di conciliare le esigenze di valorizzazione immobiliare con la *mission* sociale dell'Istituto.



Tra le destinazioni d'uso oggetto di particolare attenzione, il **SENIOR HOUSING** che, per caratteristiche tecniche e potenzialità di mercato, appare la funzione che meglio si presta al processo di valorizzazione delineato.



Fondo i3 - Silver



Highlights Fondo i3- Silver

Strutturare un nuovo veicolo di valorizzazione del patrimonio dell'Istituto

Istituzione di un nuovo fondo immobiliare



Istituito sulla scorta del modello del Fondo i3-INPS,

Intervento su un segmento immobiliare alternativo rispetto a quello oggetto di investimento da parte del fondoi3-INPS



Segmento a vocazione Sociosanitaria

Ricorso a destinazioni d'uso innovative

«SENIOR HOUSING»

Sottoscrittori: INPS, Stato (Ministero dell'Economia e delle Finanze), altri investitori istituzionali

Ammontare *Target*: 500 milioni

Durata del Fondo: 25 anni

Modalità di trasferimento Asset: apporto immobili o diritti reali immobiliari Modalità di liquidazione: cessione sul mercato o retrocessione all'apportante attraverso il rimborso in natura delle quote.



Highlights Fondo i3- Silver - Modalità attuative

Trasferimento

A seguito di un'analisi tecnica e di mercato, la società di gestione del fondo procede all'acquisizione mediante apporto dell'immobile successivamente all'attività di selezione effettuata in base alla strategia immobiliare. L'apporto darà diritto all'apportante ad un numero di quote di valore pari a quello dell'asset trasferito.

Interventi di riqualificazione/trasformazione

Attraverso le disponibilità finanziarie rinvenienti dall'apporto di liquidità da parte del Fondo dedicato, verranno implementati gli interventi di riqualificazione, ampliamento e trasformazione necessari allo sviluppo delle strategie di valorizzazione degli immobili acquisiti.

Valorizzazione locativa/gestionale

Il processo di valorizzazione locativa/gestionale rappresenta il fulcro della *mission* del Fondo, si attuerà attraverso l'individuazione preliminare di operatori specializzati alla gestione/locazione degli immobili e rappresenta l'elemento imprescindibile alla definizione di una corretta strategia di valorizzazione.

Dismissione o retrocessione all'Istituto

La definizione della strategia di valorizzazione inciderà sull'individuazione del più corretto meccanismo di dismissione dell'immobile. In particolare, l'uscita dell'asset dal Fondo potrà avvenire alternativamente sia attraverso la dismissione sul libero mercato, che tramite un meccanismo di rimborso in natura delle quote (previsto nel regolamento di gestione) durante la fase di liquidazione finale del Fondo.



Highlights Fondo i3- Silver – Impatto sociale ed economico

Miglioramento della qualità della vita

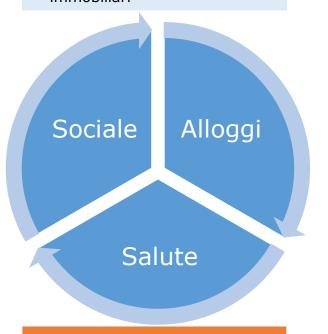
Sviluppo del Silver Tourism

- Attrazione di utenza estera over 65
- Diversa domanda stagionale

Soluzione al problema dell'isolamento

Ampliamento dell'offerta immobiliare

- Flessibilità contrattuale
- Diversificazione tipologie immobiliari



Riduzione della spesa sanitaria

 Riduzione dei tempi di ospedalizzazione

Miglioramento delle condizioni alloggiative

Tecnologie e servizi

Miglioramento del servizio assistenziale

Incremento dell'invecchiamento attivo

Riduzione spesa pensionistica



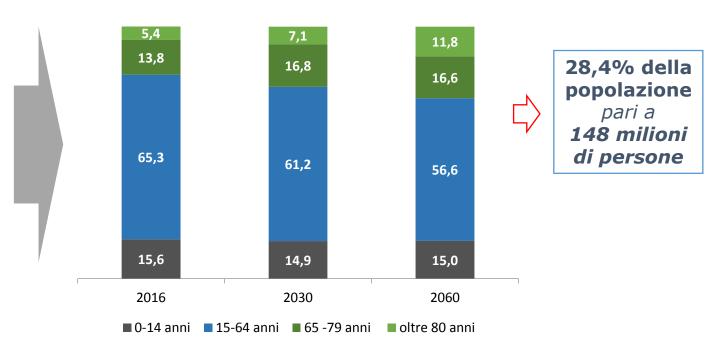


La Silver Economy è un insieme di attività economiche, anche industriali, finalizzate a dare una risposta ai nuovi bisogni, tanto di servizi quanto di prodotti, legati all'allungamento della vita.

- in **Europa**, la percentuale di popolazione *over* 65 (sul totale della popolazione) crescerà in modo sostenuto, soprattutto nel 2030 e nel 2040
- l'incidenza degli *over 65* sul totale popolazione passerà dal 19,2% del 2016 al 23,9% nel 2030, fino ad arrivare al 28,4% nel 2060
- in **Italia** nel 2016 la quota di popolazione *over 65* è pari al 22,3%, (pari a 13,5 milioni di persone). Le previsioni indicano che nel 2060 tale quota raggiungerà il 29,9% (pari a 18,1 milioni di persone)
- l'Italia è tra i paesi più longevi del mondo

Struttura della popolazione per classi, EU-28, 2016-2060

(% sul totale popolazione)





- Volume annuale di spesa associato alla Silver Economy (over 65) in Italia è pari a ca 179 miliardi di euro, pari al 25% della spesa annuale delle famiglie italiane
- La spesa media mensile della popolazione italiana degli *over* 65% è 2.100 euro di cui il 44,5% destinato a spese per l'abitazione e 6,2% a spese servizi sanitari e spese per la salute
- La percezione dell'anzianità è sempre più bassa. Da un sondaggio risulta che il 70% degli intervistati (tra 65 e 75 anni) si sentono anziani «Poco» o «Per nulla»

Tipologia di spesa	€ (miliardi)	%
Alimentari	33	
Non Alimentari	146	
Bevande alcoliche e tabacchi	3	2%
Abbigliamento e calzature	6	3%
Abitazione	79	44%
Mobili, articoli e servizi per la casa	8	5%
Servizi sanitari e spese per la salute	12	6%
Trasporti	12	6%
Comunicazioni	4	2%
Ricreazione, spettacoli e cultura	7	4%
Istruzione	0	0%
Servizi ricettivi e di ristorazione	5	3%
Altri beni e servizi	11	6%



- in Europa le dotazioni considerate prioritarie per la scelta di un alloggio nell'ambito di un complesso di Senior Housing sono principalmente gli spazi esterni (giardini), la facilità di manutenzione e l'indipendenza
- In Italia il 19% degli *over* 65 proprietari di case ritiene che la sua casa non sia adeguata alle proprie esigenze

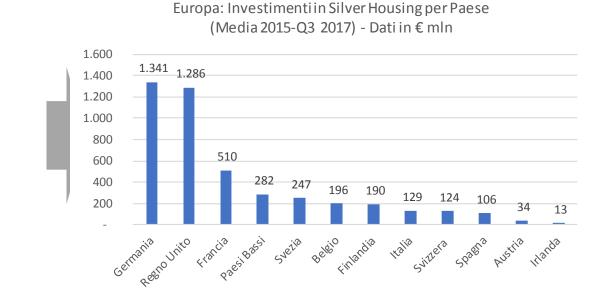


Dotazioni	% di risposte	
Accesso a un giardino o spazio esterno	86	
Facilità di manutenzione	74	
Alloggio indipendente	74	
Vicinanza ai servizi per il tempo libero	69	
Vicinanza ai mezzi di trasporto	68	
Parcheggi riservati	65	
Navette/servizi di accompagnamento	62	
Assistenza medica	61	



Il Senior Housing è un modello di residenzialità sviluppatosi per rispondere a bisogni della popolazione connesse all'evoluzione sociale e demografica, che rappresenta la base di partenza di una nuova domanda immobiliare.

- Si può affermare quindi che ad esigenze di carattere sociale e demografico si siano affiancate necessità/opportunità immobiliari
- in Europa il volume delle transazioni immobiliari riguardanti il Senior Housing dal 2015 al 2017 (terzo trimestre) è stato pari a 13,2 miliardi di euro
- l'Italia presenta un forte gap rispetto alla media dei volumi di investimento europei in quanto la spesa ammonta a soli 129 milioni di Euro





Il Senior Housing



Abstract "Senior Housing"

Il Senior Housing è un modello di residenzialità sviluppatosi per rispondere a bisogni della popolazione. L'evoluzione sociale e demografica rappresenta la base di partenza all'individuazione della domanda potenziale di questo nuovo segmento immobiliare.

Si può affermare quindi che ad esigenze di carattere sociale e demografico si siano affiancate necessità/opportunità immobiliari.

Il modello prevede alloggi indipendenti organizzati intorno ad una serie di servizi comuni. Gli immobili sono dotati di funzioni private e collettive, in grado di coniugare esigenze di indipendenza con quelle di socialità ed assistenza.

I benefici per l'anziano e per la collettività possono così essere sintetizzati:

- ampliamento dei servizi di sostegno alla persona
- stimolo all'autonomia dell'anziano e promozione dell'invecchiamento attivo
- soluzione al problema dell'isolamento

La formula immobiliare prevede nel suo *standard* l'offerta della locazione dell'alloggio (canone base), di servizi integrativi collettivi (canone integrativo) e di servizi à la carte.

Tale struttura standard di funzionamento potrà essere oggetto di modifiche e personalizzazioni in funzione della tipologia di servizio collettivo che si vuole offrire e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.



Le Silver House – il modello

Le Silver House rappresentano un modello alternativo di alloggi per il mercato della terza età, pensato per proporre prestazioni e assistenza che siano sinergiche e complementari alla mission ed ai servizi offerti da INPS.



Vicino a centri urbani o ben collegati a servizi



30-80 unità per struttura di circa 50/100 mq ciascuna



Servizi di assistenza alla persona modulabili in base alle necessità



Circa il 10% delle superfici sono destinate a spazi comuni



Servizi Base

- Alloggio indipendente
- Reception presidiata h.24
- Servizio di emergenza h.24
- Attività di manutenzione della casa

Servizi Accessori

- Assistenza domestica (servizi di spesa, lavanderia)
- Attività di preparazione pasti
- Attività di cura della persona
- Attività di pulizia nell'appartamento

- Attività sociali e ricreative
- Servizio di trasporto ed accompagnamento (visite mediche, uffici pubblici, etc)
- Servizi sanitari (siringhe, controlli, bende, farmaci)

