



ALLEANZA PER LA CASA: MODELLI E INNOVAZIONE PER IL DIRITTO ALL'ABITARE

4-5 DICEMBRE 2025 BOLOGNA

Social housing: il ruolo delle Fondazioni bancarie

Roberto Reggi, Presidente Fondazione di Piacenza e Vigevano

LE FONDAZIONI DI ORIGINE BANCARIA

sono persone giuridiche di diritto privato senza scopo di lucro istituite nel 1991 a seguito del processo di ristrutturazione del sistema creditizio.

- **La loro mission** è promuovere il benessere sociale ed economico del proprio territorio di riferimento, in settori quali **welfare, educazione, innovazione, cultura**.
- Agiscono sostenendo **progetti propri e iniziative di terzi** per rispondere ai bisogni e definire azioni innovative, **in ottica sussidiaria***.
- **Le risorse** che utilizzano derivano dai proventi ottenuti dalla gestione del **patrimonio mobiliare e immobiliare**.

DA EROGATORI DI RISORSE AD AGENTI DI SVILUPPO

Nel corso degli anni le fondazioni, maturando consapevolezza delle proprie potenzialità, si sono distaccate **dall'originario profilo di “bancomat del territorio” per assumere un ruolo nevralgico nelle comunità.**

- Promuovono **reti e partnership**
- Sviluppano una **visione** ed elaborano **strategie**
- Promuovono **bandi** per convogliare gli sforzi su obiettivi comuni
- **Adottano investimenti patrimoniali collegati alla loro missione istituzionale**

** Secondo il principio di **sussidiarietà** quando le Fondazioni supportano l'azione di soggetti pubblici, questi ultimi rimangono titolari della responsabilità dell'intervento. Ne viene sostenuta l'azione, senza sostituirsi ad essi.*

Come possono le fondazioni bancarie sostenere il diritto all'abitare?

***Due esempi concreti di Edilizia Sociale Innovativa
in corso di realizzazione a Piacenza***

IL PERCORSO: DAL BISOGNO ALL'INTERVENTO

- **Fase 1 - ascolto del territorio**
per individuare **bisogni e possibili soluzioni**
- **Fase 2 - definizione degli obiettivi sociali prioritari.**
In questo caso, per Piacenza, la necessità di aumentare:
 - **l'offerta di Housing sociale**
 - **l'offerta residenziale universitaria**
 - **l'offerta di edilizia scolastica, sportiva e verde pubblico**
- **Fase 3 – elaborazione strategie e possibili soluzioni**
 - Riqualificazione ex Manifattura Tabacchi (bene CDP)
 - Riqualificazione ex Convento di Santa Chiara (bene Fondazione)

CASO 1 – EX MANIFATTURA TABACCHI

**Un intervento di
riqualificazione urbana e
ambientale di grande impatto
su un'area di proprietà CDP di
oltre 58 mila metri quadrati.**



CASO 1 – EX MANIFATTURA TABACCHI

Sono in corso di realizzazione:

- un insediamento residenziale con **260 appartamenti**
- metà dei quali destinati al **Social Housing**
- **servizi e scuola** con relativa **palestra**
- **18.000 mq di parco**



CASO 1 – EX MANIFATTURA TABACCHI



LAVORI IN CORSO

CASO 1 – EX MANIFATTURA TABACCHI

Un nuovo quartiere di qualità per rifunzionalizzare spazi e immobili pubblici, favorire coesione sociale e qualità della vita, aumentare il patrimonio di edilizia residenziale sociale, scolastica e verde pubblico.

Beneficiari dell'intervento
studenti della scuola primaria e secondaria, famiglie vulnerabili che non hanno i requisiti per accedere all'edilizia popolare ma neppure le risorse per sostenere affitti a prezzi di mercato, **dipendenti a basso reddito**.



FINE LAVORI: estate 2026

CASO 1 – EX MANIFATTURA TABACCHI

> UN'ARCHITETTURA FINANZIARIA COMPLESSA

- Viene istituito in ambito nazionale il **Fondo Estia Social Housing** con il soggetto gestore Prelios SGR.
- **Hanno alimentato il fondo, sottoscrivendone le quote:** Cassa Depositi e Prestiti attraverso il Fondo Investimenti per l'Abitare; Prelios SGR; Comune di Piacenza (PINQuA); Con.Cop.Ar. – cooperative di costruttori; **Fondazione di Piacenza e Vigevano.**
- Il Comune si aggiudica 11 milioni di euro nell'ambito del Programma Nazionale della Qualità dell'Abitare (PINQuA) connesso al Pnrr.

CASO 1 – EX MANIFATTURA TABACCHI

> IL RUOLO DELLA FONDAZIONE

La Fondazione entra nel fondo immobiliare che realizza l'intervento di riqualificazione con un investimento di importo contenuto ma **tempestivo** e indispensabile a sbloccare l'avvio di lavori attesi da anni e ad evitare di perdere le risorse Pnrr.

Ha svolto quindi il ruolo sussidiario di:

- **attivatore di risorse**
- partner nella **sostenibilità dell'architettura finanziaria**
- membro di un **partenariato pubblico-privato** che investe nel bene comune



CASO 2 – EX CONVENTO DI SANTA CHIARA

Un complesso rinascimentale di circa 12mila mq, di cui 8.500 di area verde, nel centro storico di Piacenza, che fu acquisito dalla Fondazione di Piacenza nel 2004 e solo nel 2014 liberato da una serie di vincoli che ne limitavano l'uso.



CASO 2 – EX CONVENTO DI SANTA CHIARA

Per perseguire tre obiettivi prioritari nel programma (riqualificazione urbana, + l'offerta universitaria; + risposte per il 'dopo di noi') il complesso ospiterà:

- > uno **studentato**
- > un **centro socio-riabilitativo residenziale** per persone con disabilità
- > un'area **aperta alla città**



CASO 2 – EX CONVENTO DI SANTA CHIARA

> IL PERCORSO DI PROGETTAZIONE

ha richiesto uno straordinario impegno per:

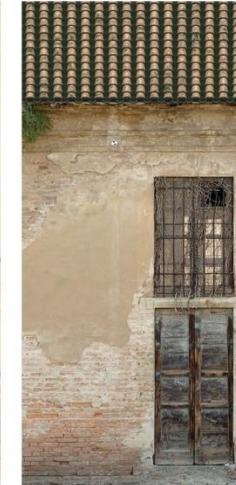
- **superare vincoli burocratici e storico-artistici**
- **progettare in modo condiviso** spazi e servizi in dialogo con **Soprintendenza, Terzo Settore, Università.**
- consentire un'**architettura finanziaria sostenibile**



1013 1001 1019 7008



1013 085 7010 085 5020



080 6040 1013 070 6020 060 5020



8007

CASO 2 – EX CONVENTO DI SANTA CHIARA

Il progetto è di Stefano Boeri Interiors in collaborazione con professionisti del territorio.



INIZIO LAVORI: 2026

CASO 2 – EX CONVENTO DI SANTA CHIARA

> **VALORE DELL'OPERAZIONE: 25 MILIONI DI €**
quantificata allo stato attuale.

Un intervento imponente reso possibile mediante un **fondo comune di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso** e le cui quote sono sottoscritte da primari investitori istituzionali (fra i quali CDP e FEI – Fondo Europeo Investimenti), fondazioni di origine bancaria, casse di previdenza e istituti bancari e la cui gestione è affidata a **Investire SGR spa**.

CASO 2 – EX CONVENTO DI SANTA CHIARA

> UN FONDO CHE OPERA A LIVELLO NAZIONALE

- Il fondo in cui la Fondazione investe opera a livello nazionale, prevede la realizzazione di **una decina di studentati** in tutta Italia e ha raccolto sottoscrizioni per circa 250 milioni di €.
- La **peculiarità del progetto di Piacenza** sta nel coniugare l'aspetto **residenziale universitario** con la struttura residenziale per il '**dopo di noi**'.
- **Redditività** dell'investimento è del **5% l'anno**.
- **Tempi di realizzazione 24–30 mesi.**
In larga parte si tratta di restauro-risanamento conservativo.

CASO 2 – EX CONVENTO DI SANTA CHIARA

> IL RUOLO DELLA FONDAZIONE

- La Fondazione ha messo a disposizione della comunità il **proprio patrimonio immobiliare** come strumento utile a dare vita a un intervento di **riqualificazione urbana e ambientale**.
- In dialogo stretto con la comunità ha dato vita a un **progetto** che **fra welfare, istruzione, cultura** interessa tutti i suoi ambiti d'azione.
- Ha contribuito alla sostenibilità dell'**architettura finanziaria** che regge l'operazione.



FONDAZIONE
DI PIACENZA
E VIGEVANO

*D'una città non godi le sette
o le settantasette meraviglie,
ma la risposta che dà
a una tua domanda.*

Italo Calvino
Le città invisibili