



# **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**
  - Riqualficazione ex Manifattura Tabacchi (bene CDP)
  - Riqualficazione 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**.



**L'ex Manifattura tabacchi**  
è un'area del quartiere Infrangibile tra  
strada della Raffalda e via Montebello  
dove un tempo sorgeva una fabbrica  
per la lavorazione del tabacco



## 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

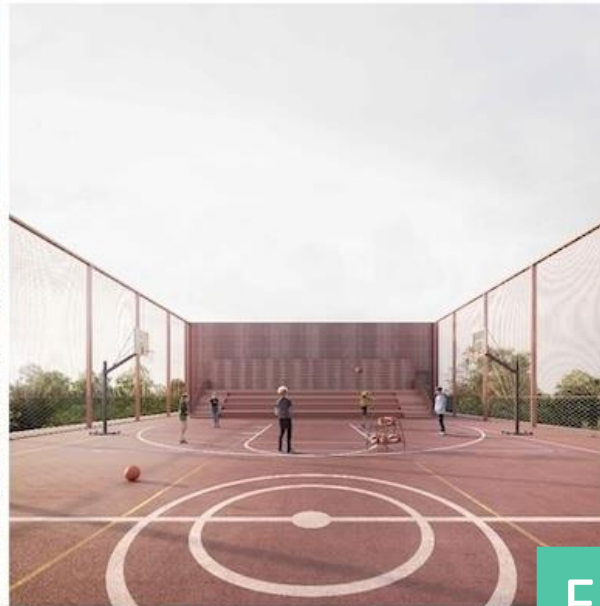




## CASO 1 – EX MANIFATTURA TABACCHI

**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, **dependenti 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**

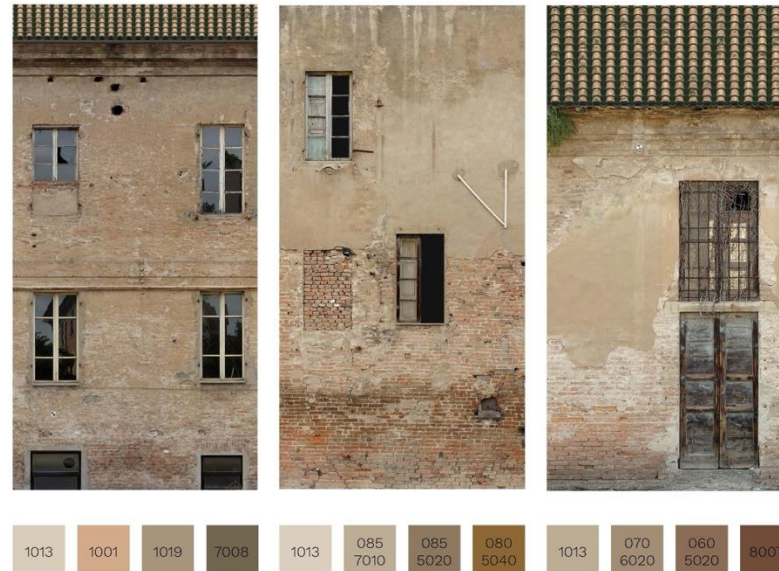


## CASO 2 – EX CONVENTO DI SANTA CHIARA

### > 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**





## 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.



*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*