



CCL E COIMA AVVIANO LA COLLABORAZIONE PER REALIZZARE OPERE DI “FAIR AND SOCIAL HOUSING” SECONDO IL PRINCIPIO MUTUALISTICO COOPERATIVO

- **L'accordo sarà dedicato alla creazione di una nuova piattaforma per progetti in edilizia residenziale convenzionata e sociale, anche in collaborazione con altri soggetti pubblici e privati, per accelerarne lo sviluppo**
- **Il progetto pilota sarà realizzato a Milano, nell'ambito del più ampio piano di riqualificazione dell'ex scalo ferroviario di Porta Romana, e porterà alla realizzazione di 320 unità abitative, di cui 225 in edilizia convenzionata ordinaria e 95 in Edilizia Residenziale Pubblica**
- **Contestualmente alla firma dell'accordo, COIMA SGR annuncia l'istituzione di COIMA Housing Fund, un nuovo fondo multicomparto dedicato al tema dell'abitare sostenibile che si pone un obiettivo dimensionale di oltre €400 milioni, con un primo closing programmato che prevede sottoscrizioni per circa €300 milioni da COIMA ESG City Impact Fund e Intesa Sanpaolo**

Milano, 28 marzo 2023 - **Consorzio Cooperative Lavoratori (“CCL”)**, storica realtà del mondo cooperativo, e **COIMA SGR (“COIMA”)**, leader nella gestione patrimoniale di fondi alternativi di investimento di tipo immobiliare per conto di investitori istituzionali, annunciano la firma di un accordo che segna una **svolta nel settore del “fair and social housing.”**

Obiettivo: la creazione di un **nuovo modello di sviluppo immobiliare misto, fondato su società cooperative partecipate da fondi con un effetto moltiplicatore grazie al modello mutualistico, con la partecipazione sin dal principio degli acquirenti finali**, per iniziative replicabili e scalabili sul territorio nazionale.

In particolare, l'accordo prevede:

- lo **sviluppo di progetti residenziali in ambito convenzionato e sociale** su scala nazionale, con obiettivi impact ex art 8 e art 9 SFDR, realizzati secondo un modello replicabile e scalabile per contribuire alla carenza strutturale di offerta di **appartamenti e posti letto a prezzi e canoni accessibili** a fronte della crescente domanda da parte delle fasce di popolazione più fragili;
- la costituzione di un **Advisory Board dedicato al “fair e social housing”**, con **sei membri** che saranno nominati da CCL e COIMA. L'Advisory Board sarà incaricato di definire il modello edilizio di inclusione sociale oggetto dell'accordo, di coordinare le attività comuni e di approvare i progetti residenziali da sviluppare. Questo organo presiederà un **tavolo di lavoro comune** finalizzato allo **sviluppo di prototipi e protocolli** sostenibili e di eccellenza (di prodotto, gestionali, di finanziamento e partenariato) e alla promozione di azioni di stimolo e supporto del soggetto cooperativo nell'implementazione di regole e processi in grado di accelerare la soluzione ai problemi sociali attuali in collaborazione con tutti i principali operatori del settore e stakeholder.

La partnership tra CCL e COIMA, a valle di un percorso avviato nel 2022, mira a contribuire alla definizione di un **nuovo modello culturale, urbanistico e finanziario** in ambito residenziale

sociale, principalmente orientato alla realizzazione di interventi immobiliari con prezzi e canoni sostenibili, ma al contempo perfettamente integrati nella realtà di quartiere e di isolato.

Questo obiettivo verrà perseguito mediante la **creazione di contesti residenziali dove le componenti di edilizia libera, convenzionata e sociale andranno a coesistere** armonicamente esprimendo al contempo un canone estetico omogeneo a livello architettonico, attraverso il coinvolgimento di giovani professionisti emergenti.

Lo schema operativo di attuazione dell'intervento prevede l'identificazione di una pipeline preliminare di iniziative di residenza convenzionata coerenti con la strategia della collaborazione. Ciascuno degli sviluppi sarà gestito secondo un **modello così strutturato**:

- CCL promuoverà la costituzione di una **società di progetto in forma cooperativa** partecipata dai soci prenotatari degli appartamenti oggetto di sviluppo dell'operazione;
- COIMA, anche per conto dei **fondi in gestione**, parteciperà ciascuna società di progetto fino al **15%**. L'impatto complessivo dell'iniziativa trarrà beneficio dal sistema mutualistico, che coprirà l'**85%** delle risorse necessarie per ogni progetto attraverso la rete cooperativa;
- 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 la definizione di tutti i servizi** necessari, creando un gruppo di lavoro incaricato delle attività di project management con risorse comuni.

La firma di questo accordo, fondato sulla **cooperazione tra una realtà di natura mutualistica (CCL) e un soggetto industriale (COIMA)**, rappresenta un passo importante in chiave di sussidiarietà e un elemento di forte innovazione in un settore in cui l'iniziativa è stata per lungo tempo prevalentemente affidata al settore pubblico. Il modello rappresenta, infatti, una sintesi delle diverse modalità di sviluppo dell'edilizia sociale a oggi presenti nel nostro Paese:

- il **modello "cooperativo"**, composto da società di persone, che dagli Anni '50 ad oggi ha portato alla realizzazione di oltre 930 mila unità abitative (circa 13 mila all'anno in media);
- il **modello "pubblico"**, creato con la Legge Luzzatti (1903) che ha portato alla nascita degli IACP (Istituti Autonomi Case Popolari), oggi noti come ALER o ATER, che dagli Anni '50 ad oggi ha portato alla realizzazione di oltre 810 mila unità abitative (circa 11 mila all'anno in media);
- infine, il modello dei **fondi immobiliari dedicati al social housing**, affermatosi a partire dai primi anni 2000, che fa leva su strumenti privati con il supporto di risorse statali (CDP, Regioni) e delle fondazioni bancarie, e dal 2010 al 2026 ha programmato lo sviluppo di 20.000 mila unità abitative (circa 1.250 all'anno in media).

UN NUOVO FONDO DEDICATO AL TEMA DELL'ABITARE SOSTENIBILE

Contestualmente alla firma dell'accordo, COIMA SGR annuncia l'istituzione di **COIMA Housing Fund ("COIMA Housing")**, un nuovo fondo chiuso immobiliare multicomparto dedicato al tema dell'abitare sostenibile, che sarà destinato sia alla realizzazione e alla gestione di studentati, in collaborazione con i principali atenei, sia ad interventi nel residenziale accessibile.

Primo investitore e sponsor di COIMA Housing è **COIMA ESG City Impact Fund (CECIF)**, il maggior fondo di investimento in rigenerazione urbana discrezionale mai raccolto in Italia, partecipato da Fondazione ENPAM, Cassa Forense, Cassa Dottori Commercialisti, Inarcassa, BCC Credito Cooperativo, Fondazione CARIPARO, Compagnia di San Paolo e da COIMA SGR.

Il **Comitato di Indirizzo** di CECIF ha avuto un ruolo fondamentale nell'accordo tra CCL e COIMA, e nella strutturazione di un apposito veicolo di investimento dedicato ai progetti di sviluppo immobiliare nel residenziale sostenibile. Ad oggi il Comitato è così composto:

- Luca Valerio Camerano (membro indipendente)
- Giovanna Melandri (membro indipendente e Presidente di Human Foundation)

- Ersilia Vaudo Scarpetta (membro indipendente e Chief Diversity Officer dell’Agenzia Spaziale Europea)
- Stefano Distilli (Cassa Nazionale Dottori Commercialisti)
- Giuseppe La Rosa Monaco (Cassa Forense)
- Nunzio Luciano, Presidente del Comitato (Cassa Forense)
- Alberto Oliveti (Fondazione Enpam)

Entra inoltre in COIMA Housing Fund **Intesa Sanpaolo**, coerentemente con il più ampio Piano di Impresa 2022-2025 con cui l’istituto ha rinnovato il proprio impegno ad essere banca leader per impatto sociale, prevedendo un progetto per la promozione di 8.000 abitazioni in social housing per giovani e senior, e che oggi rappresenta uno dei più estesi programmi di social housing in Italia.

Il fondo COIMA Housing si pone un **obiettivo dimensionale di oltre €400 milioni**, con un primo closing programmato che prevede **sottoscrizioni per circa €300 milioni**.

COIMA Housing è stato candidato alla selezione del **programma di investimento del Fondo Nazionale Abitare Sostenibile (FNAS), gestito da CDP Immobiliare SGR**, che si propone di promuovere interventi immobiliari fino a 1 miliardo di euro, con un elevato impatto sociale sul territorio e focalizzati sulle “3S” dell’abitare sostenibile: Social, Student e Senior housing.

Il fondo COIMA Housing vuole porsi come **modello di collaborazione aperto** a primari soggetti pubblici e privati, al fine di costituire una piattaforma nazionale di investimento in iniziative di social housing, con un **effetto moltiplicatore che potenzialmente potrebbe raggiungere fino a 20 volte l’investimento iniziale dello sponsor COIMA ESG City Impact Fund** con un programma di investimenti che potrebbe soddisfare fino al 25% del fabbisogno di alloggi accessibili della città di Milano stimato indicativamente in 40.000 unità con una dimensione media di 80 mq.

IL PROGETTO PILOTA

Il **primo progetto** (“progetto pilota”) della collaborazione fra CCL e COIMA sarà sviluppato nell’**ex scalo ferroviario di Porta Romana**, già oggetto di una più ampia opera di riqualificazione da parte del Fondo Porta Romana, promosso e gestito da COIMA SGR e con coinvestitori Prada Holding, Covivio e il fondo COIMA ESG City Impact Fund (“CECIF”).

In particolare, nell’ambito dell’Accordo di Programma che prevede per lo scalo circa 50.000 mq di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), CCL e il fondo COIMA Housing svilupperanno la componente di **edilizia convenzionata ordinaria** (225 unità abitative per circa 17.000 mq) e la componente di **Edilizia Residenziale Pubblica** (95 unità abitative per circa 5.000 mq).

Il fondo COIMA Housing investirà anche nello sviluppo della struttura che ospiterà il **Villaggio Olimpico** (per circa 30.000 mq), che al termine dei Giochi sarà restituito alla comunità cittadina attraverso la trasformazione nel **più grande studentato convenzionato d’Italia, con circa 1.700 posti letto**, contribuendo attivamente alla realizzazione degli obiettivi del PNRR che prevedono di aumentare i posti letto disponibili dedicati agli studenti di 60.000 unità entro il 2026. La struttura coniugherà le esigenze di utilizzo pre e post competizione minimizzando i lavori di riconversione e gli impatti ambientali, con un progetto a emissioni operative zero che rispetterà i requisiti NZEB (Nearly Zero Energy Building), e integrerà gli spazi fisici e i servizi nel quartiere.

Dal 2020 COIMA SGR è fra gli aggiudicatari delle aree dello scalo che costituiranno gli asset primari per la realizzazione del progetto di riqualificazione dell’area, che ambisce ad essere un riferimento di sostenibilità nel nuovo percorso di urbanizzazione di Milano, contribuendo al suo sviluppo economico-sociale. COIMA è già presente nell’area prospiciente lo Scalo di Porta Romana dal 2019 con gli edifici in via Ripamonti 85, via Lorenzini 4, 8, 10, 12, viale Isonzo 25, per un totale di oltre 50.000 mq.

L'IMPEGNO DI COIMA NELLE INIZIATIVE A IMPATTO

L'accordo tra CCL e COIMA nel settore dell'edilizia residenziale sociale conferma il forte impegno di COIMA nelle iniziative a impatto ambientale e sociale. Nel 2022 Porta Nuova è stato il primo quartiere al mondo ad aver conseguito la doppia certificazione di sostenibilità ambientale e sociale (LEED® e WELL® for Community), grazie a un progetto di sviluppo che ha permesso la riqualificazione di un intero ecosistema urbano, la riconnessione di quartieri storici divisi tra loro per più di un secolo, l'attivazione degli spazi pubblici e la contestuale creazione di una comunità di quartiere anche attraverso la Fondazione Riccardo Catella, con cui è stata sviluppata la prima partnership pubblico-privata con il Comune di Milano per la gestione della sicurezza, della manutenzione e del programma culturale del parco BAM - Biblioteca degli Alberi Milano.

EVOLUZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO E NUOVE PRIORITÀ PER LO SVILUPPO IMMOBILIARE

Nei prossimi 30 anni il fabbisogno abitativo è destinato ad aumentare per effetto della combinazione di alcune tendenze, principalmente socio-demografiche, e del prevedibile ampliamento del divario tra domanda e offerta. Da un lato si stima che la **popolazione anziana (over 65) in Italia aumenterà di circa il 50%**¹, arrivando a rappresentare il 35% della popolazione complessiva, con conseguente necessità di alloggi adeguati e focalizzati sui servizi sanitari; dall'altro, una situazione di **carezza analoga si riscontra tra i giovani** (Millennials), per i quali l'accesso alla casa è un tema critico, soprattutto nelle grandi città, che attraggono persone con profilo formativo elevato, ma presentano canoni di locazione e prezzi di acquisto spesso non in linea con le loro possibilità economiche, anche dopo l'ingresso nel mondo del lavoro (quando il costo dell'abitare supera il 30% del valore dei primi stipendi).

Il **fabbisogno abitativo della città di Milano al 2030** è stato stimato dal PGT in 80.000 abitazioni per 4 milioni di mq (mediamente 50 mq ad alloggio). Considerando una dimensione media degli alloggi di 80 mq, più consona a ospitare unità familiari, il fabbisogno complessivo salirebbe a 6,4 milioni di mq: se la metà di questi alloggi venissero sviluppati in edilizia residenziale sociale a un costo di 2.500 euro/mq, occorrerebbe un investimento di 8 miliardi di euro per 40.000 case.

A fronte dell'attuale scenario di carezza abitativa e della necessità ormai unanimemente condivisa di porre l'accento sugli aspetti di sostenibilità in tutte le infrastrutture sociali, e in particolare nei progetti di social housing, diventa quindi fondamentale sviluppare **collaborazioni innovative e complementari** rispetto ai modelli tradizionali.

Alessandro Maggioni, Presidente Consorzio Cooperative Lavoratori

"Momenti straordinari richiedono risposte fuori dall'ordinario. Milano vive certamente un momento straordinario, che rischia però di essere un Giano Bifronte: grande ricchezza e molte opportunità da un lato e aumento delle disuguaglianze dall'altro, per una città sempre più inaccessibile per ampie fasce di popolo. COIMA e CCL hanno deciso, dunque, di uscire dall'ordinario, sottoscrivendo questo importante accordo, di cui siamo molto soddisfatti. Soggetti diversi per missione e struttura imprenditoriale si uniscono non solo e non tanto per necessità, bensì per convinzione in nome della comune prospettiva strategica e ambizione di realizzare più alloggi a costi abbordabili. 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."

¹ Secondo il rapporto Istat "[Previsioni della popolazione residente e delle famiglie](#)" pubblicato a settembre 2022, nel 2021 gli over 65 erano il 23,5% della popolazione italiana, ed entro 2050 potrebbero aumentare di circa il 50%, arrivando a costituire il 35% della popolazione complessiva.

Manfredi Catella, Founder & CEO COIMA

“La condivisione di valori e di principi ha ispirato l’accordo con CCL unendo le forze nell’impegno a contribuire all’evoluzione delle nostre città con obiettivi di impatto sociale e ambientale. La partnership con CCL e con il mondo cooperativo consentirà di mettere al lavoro esperienze e competenze complementari in collaborazione con i principali stakeholders pubblici e privati. Allo stesso tempo l’avvio della piattaforma industriale dedicata alla rigenerazione urbana ed alle infrastrutture sostenibili insieme a Intesa San Paolo contribuirà ad accelerare ed a scalare progetti strategici per il Paese.”

* * *

CCL

Consorzio Cooperative Lavoratori, promosso dalle ACLI milanesi e dalla CISL Milano Metropoli e associato a Confcooperative Habitat, nasce nel lontano 1974. CCL opera per soddisfare i bisogni dei soci attraverso 30 cooperative di abitazione sul territorio di Milano e provincia dove, dalla sua fondazione, ha realizzato circa 15.000 alloggi.

Ufficio Stampa - Bovindo

Edoardo Caprino e.caprino@bovindo.it +39 339 5933457

Caterina Tomenzoli c.tomenzoli@bovindo.it +39 331 7904057

COIMA

COIMA è specializzata nell’investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari italiani per conto di investitori istituzionali, con un approccio integrato di impatto ESG. COIMA Holding controlla le società operative fra cui COIMA SGR, investment & asset manager che gestisce 33 fondi immobiliari con oltre 10 miliardi di euro di investimenti; COIMA REM, development e property manager che in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati; COIMA HT, che opera in ambito tecnologico per supportare l’abilitazione digitale degli spazi fisici.

Ufficio stampa - SEC Newgate Italia

Nicole Zancanella nicole.zancanella@secnewgate.it +39 349 7553217