



**INVIMIT**  
Investimenti Immobiliari Italiani

# FONDO HOUSING COESIONE

## Presentazione sulla operatività

**22 Maggio 2026**

## Chi è Invimit SGR

**Invimit SGR** è la società di gestione del risparmio interamente partecipata dal *Ministero dell'economia e delle finanze*, istituita per supportare gli enti pubblici italiani nella valorizzazione e gestione strategica del patrimonio immobiliare tramite fondi immobiliari riservati secondo logiche industriali e finanziarie. Ha come finalità quella di trasformare il patrimonio pubblico in valore per l'Ente e per il territorio. Di seguito i macronumeri:



€ 2,6 mld AUM



18 Fondi/Comparti



370 immobili



+50 risorse

## Cosa fa la SGR

Tre macro-attività integrate

### 1 — Gestione del patrimonio

- Relazione con i conduttori
- Gestione dei rapporti condominiali
- Monitoraggio e recupero del credito
- Ottimizzazione fiscale
- Gestione dei contenziosi

### 2 — Valorizzazione

- Stipula nuovi contratti
- Rinegoziazioni contrattuali
- Manutenzioni straordinarie
- Interventi riqualificativi e cambi di destinazione
- Nuova edificazione con sviluppo di nuovi contesti urbani

### 3 — Assegnazione

- Cessione selettiva degli immobili
- Assegnazione del patrimonio riqualificato alla scadenza del fondo immobiliare

## 1. Strategie del Fondo

### Fondo Housing Coesione – Piano Casa

#### PILASTRI STRATEGICI DEL FONDO



Rigenerare e valorizzare il patrimonio immobiliare inutilizzato per finalità abitative e sociali, senza consumo di suolo

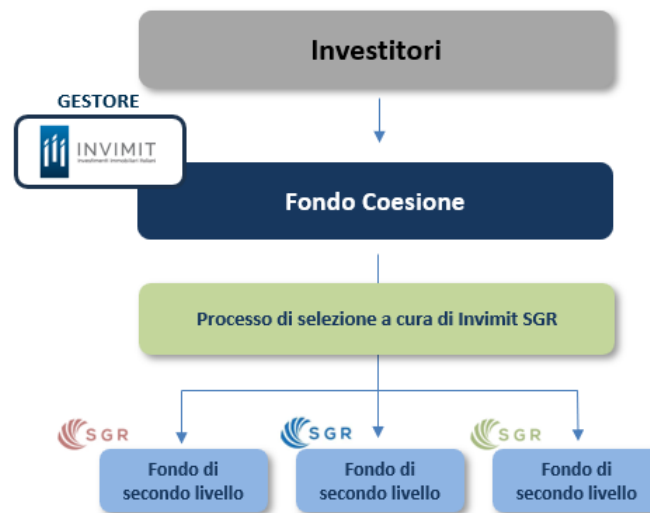


Attivare strumenti finanziari dedicati a supporto delle case a prezzi abbordabili nel quadro della normativa europea



Favorire la collaborazione tra amministrazioni pubbliche, investitori istituzionali e operatori del settore per incrementare l'offerta abitativa sostenibile

#### STRUTTURA OPERATIVA

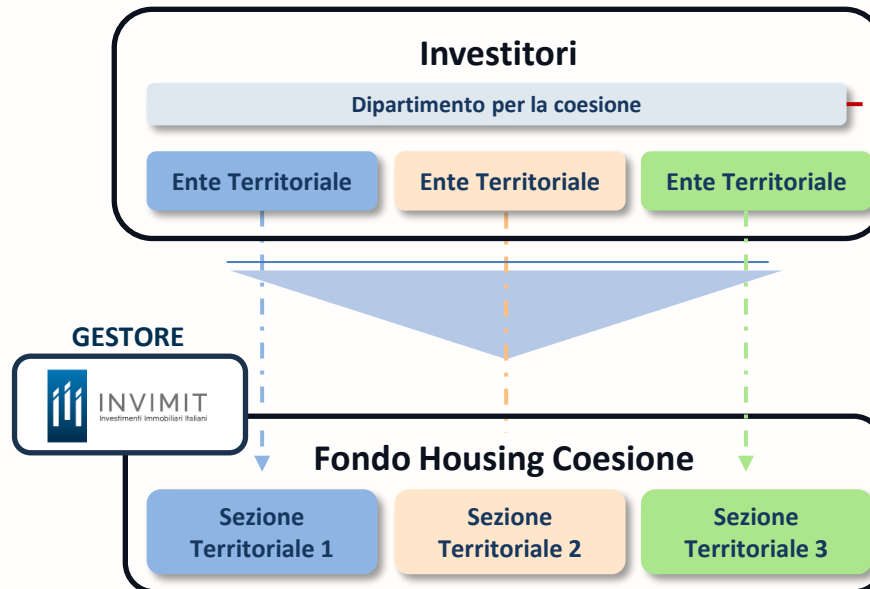


Il Fondo Housing Coesione verrà istituito mediante apporto di denaro da:

(i) Soggetti istituzionali individuati dalla legge (Dipartimento per la Coesione)

(ii) **Enti Territoriali** (Regioni, province, Comuni) che potranno conferire risorse a loro disposizione per attivare lo strumento case a prezzi abbordabili sul proprio territorio;

Viene garantita la segregazione contabile delle disponibilità tra i vari Enti territoriali



Al fine di accelerare l'operatività del Fondo Housing Coesione, il primo investimento sarà effettuato dal Dipartimento per la Coesione così da consentire la sollecitazione del mercato.

# Fondo Housing Coesione – Fase 2

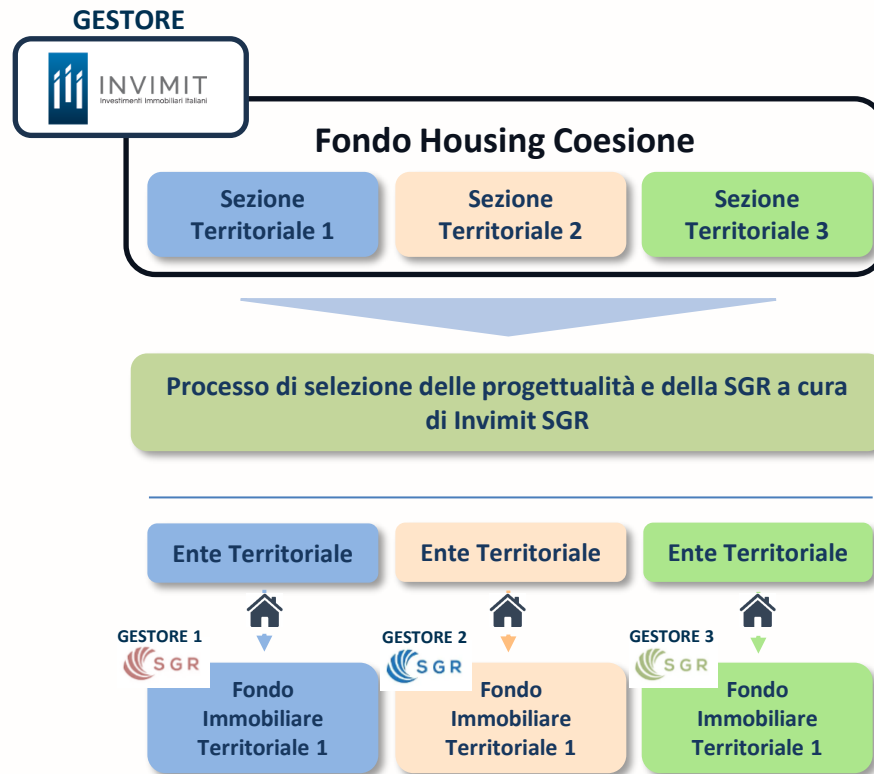
Nella Seconda Fase Invimit SGR selezionerà – tramite una sollecitazione al mercato - i progetti da finanziare con il Fondo Housing Coesione.

Le SGR terze, predisporranno il progetto di valorizzazione per il tramite di un Fondo Immobiliare Territoriale.

Il Fondo Housing Coesione, gestito da Invimit SGR, investirà nei Fondi Territoriali.

Gli Enti Territoriali potranno trasferire gli immobili nell’ambito dei Fondi Territoriali che saranno in gestione ad SGR Terze.

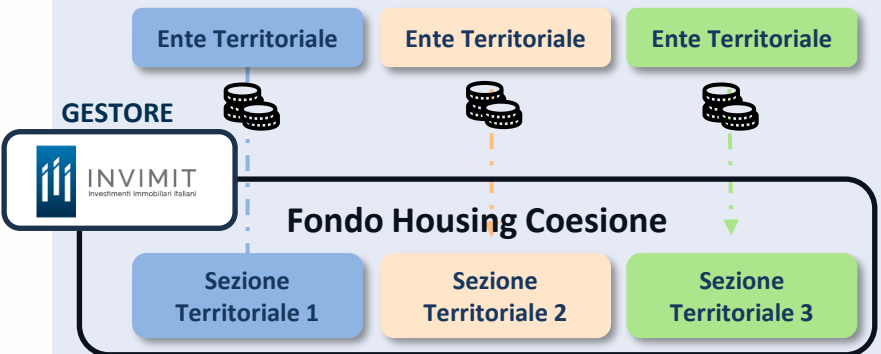
Gli Enti Pubblici potranno promuovere anche gli interventi di natura privata attraverso un apposito atto amministrativo.



# Fondo Housing Coesione – Il ruolo degli Enti Territoriali

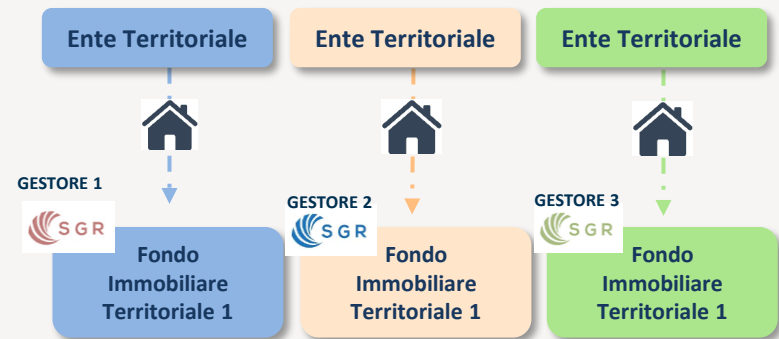
## Fase 1

Gli **Enti Territoriali** sono chiamati dalla norma a **valutare l'investimento nel Fondo Housing Coesione** al fine di poter realizzare i progetti nel territorio di competenza.



## Fase 2

Gli **Enti Territoriali** potranno **caricare** – nel portale predisposto da Invimit SGR – **tutta la documentazione del portafoglio immobiliare** che intendono valorizzare tramite il trasferimento ai **Fondi Territoriali gestiti da SGR terze**.



# Fondo Housing Coesione – Partecipanti

## Chi può partecipare al Fondo Immobiliare Territoriale?



Il Fondo Immobiliare Territoriale deve essere **PROMOSSO** e/o **PARTECIPATO** dall'Ente pubblico. Tale modalità prevede le seguenti opzioni:

**1. Presenza di immobili provenienti da Enti pubblici (Fondo Partecipato)**

- i. In questo caso il fondo potrebbe avere anche immobili di natura privata

**2. Esclusiva presenza di immobili provenienti da soggetti privati (Fondo Promosso)**

- i. Necessario un **atto amministrativo** dell'Ente per individuare il Fondo immobiliare Territoriale, gestito da SGR terze, come strumento per l'attuazione della politica pubblica (**Casa accessibile**)

**3. L'operazione può essere contemporaneamente promossa e partecipata dall'Ente pubblico**

Le SGR terze saranno chiamate a sollecitare la presenza di investitori privati al fine di conferire nei Fondi Territoriali le risorse economiche oltre che gli immobili.

# Fondo Housing Coesione – Selezione Progetti

Come verranno selezionati i progetti?



- Gli **Enti Territoriali caricano** sulla piattaforma predisposta da Invimit SGR tutta la **documentazione** relativa agli **immobili** e alle iniziative candidate.
- Parallelamente, **Invimit SGR** avvia una **sollecitazione** al **mercato** per raccogliere i progetti coerenti con il regolamento del **Fondo Housing Coesione** e con gli indirizzi della Commissione Europea.
- Le **SGR terze analizzano** la **documentazione ricevuta nella piattaforma di Invimit** ed effettuano le valutazioni tecnico-economiche sugli immobili e **predispongono** le **proposte progettuali** da sottoporre a Invimit SGR.
- **Invimit SGR seleziona** i progetti sulla base di:
  - rendimento atteso;
  - conformità alle procedure previste;
  - sostenibilità e tempistiche di realizzazione.
- A valle della selezione vengono finanziati i Fondi immobiliari territoriali gestiti da SGR terze. La struttura mantiene la segregazione contabile delle risorse, garantendo l’allocazione dei finanziamenti sui territori di riferimento.

## Cosa accade agli immobili trasferiti?



- Gli **immobili** individuati dagli Enti Territoriali **vengono trasferiti** ai **Fondi immobiliari** territoriali gestiti da SGR terze, con il **passaggio della proprietà** dall'Ente al Fondo.
- Le **risorse** del **Fondo Housing Coesione** vengono utilizzate per **finanziare** gli **interventi di riqualificazione**, recupero e ristrutturazione degli immobili.
- Gli **immobili riqualificati** vengono **destinati alla locazione a canoni calmierati**, in coerenza con le linee guida del **Piano Casa** e con gli indirizzi definiti dalla **Commissione Europea**.
- Gli **immobili** restano nella **disponibilità** del **Fondo** per tutta la durata dell'investimento, indicativamente pari a **25–30 anni**.
- **Al termine della vita del Fondo** è prevista la **possibilità** di **retrocessione degli immobili**, con il ritorno della proprietà e della disponibilità agli Enti Territoriali.