

Un canale aperto per la pipeline immobiliare del Fondo Housing Coesione

In sintesi

A cosa serve	La consultazione è finalizzata a raccogliere proposte immobiliari e contributi conoscitivi su progetti immobiliari coerenti con le finalità del Fondo Housing Coesione e con gli obiettivi del Decreto Piano Casa
Chi può partecipare	Ogni Ente pubblico, fra cui anche Regioni e Province autonome, Città Metropolitane, Province e Comuni, e tutti i fondi di investimento immobiliare di cui siano partecipanti o promotori tali enti o Società da essi partecipate in misura non inferiore alla maggioranza del capitale sociale, nonché soggetti privati rientranti nella definizione di clienti o investitori professionali di cui all'art. 1, comma 1, m-undecies del D.Lgs. n. 58/1998 ("TUF").
Cosa presentare	Progetti immobiliari e/o progetti di fattibilità tecnico economica (PFTE) corredati da documentazione aggiuntiva che sarà indicata sulla piattaforma Digitus
Come	Tramite la piattaforma telematica accessibile all'indirizzo web https://www.invimit.it/piano-casa
Tempistica	I progetti potranno essere presentati in maniera continuativa e saranno messi a disposizione dei gestori di fondi, con cadenza bimestrale, al fine di costituire nuovi fondi target.

Perché nasce questo canale

Il Fondo Housing Coesione ("**Fondo**" o "**FHC**") nasce ai sensi del Decreto Piano Casa (D.L.66/2026 - L.116/2026). Il suo obiettivo è mettere a sistema le risorse pubbliche, europee e nazionali, destinate all'emergenza abitativa, per trasformarle in alloggi per chi non riesce ad accedere al mercato libero della locazione (*i.e.* giovani, studenti, lavoratori fuori sede, famiglie in difficoltà, categorie vulnerabili, etc.).

Il FHC è un fondo di fondi: non realizza direttamente gli interventi, ma investe in fondi immobiliari ("**Fondi Target**") che generano un'offerta abitativa mirata. Il coinvolgimento di capitale privato nei Fondi Target moltiplica l'impatto delle risorse pubbliche impegnate.

In conformità a quanto previsto dall'art. 7, comma 1, del Decreto Piano Casa, il Fondo è gestito da Invimit SGR S.p.A. (la "**Invimit SGR**"). In prima apertura FHC sarà sottoscritto dal Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri – Ministro per le politiche di coesione, che ne costituirà la base finanziaria iniziale con 100 milioni di euro, per avviare da subito gli interventi alla quale si unirà l'adesione volontaria delle Regioni e Province Autonome, oltre a circa 400 milioni di euro - derivanti dalla riallocazione di risorse del Fondo di Rotazione - dedicate a processi di valorizzazione di alcune Città Metropolitane.

I 100 milioni di euro saranno investiti nei Fondi Target secondo un meccanismo premiale: affiancheranno, come co-investimento aggiuntivo, le risorse che ciascuna Regione o Provincia

Autonoma investe tramite il proprio Comparto del Fondo. In questo modo il FHC aiuta le Regioni a raggiungere gli obiettivi di spesa fissati al 31 dicembre 2026.

Il FHC è un fondo multi-comparto che assicura una segregazione contabile per ciascun soggetto partecipante; ove tutte le regioni scelgano di aderire per il massimo delle risorse disponibili, la capacità di investimento pubblico del Fondo raggiungerebbe circa 3,8 miliardi di euro. Ciascun Comparto regionale investirà le proprie risorse nei Fondi Target territoriali disposti a realizzare i migliori progetti, generando così valore, anche attraverso il coinvolgimento e la mobilitazione di ulteriori risorse di tipo privato.

Per questo, al fine di strutturare il percorso verso gli investimenti di FHC, Invimit SGR apre un canale di raccolta di opportunità, da sviluppare in modo continuativo, di proposte e contributi conoscitivi su progetti immobiliari coerenti con le finalità dei Fondi Target, e con gli obiettivi del Decreto Piano Casa, che proseguirà nel tempo, scandita da finestre temporali di 60 giorni, e che si rivolge a tutti gli attori potenziali (la “Consultazione”).

Al termine di ciascuna successiva finestra di consultazione, le proposte ricevute saranno messe da Invimit SGR a disposizione del più ampio mercato del risparmio immobiliare gestito, tramite una piattaforma digitale apposita, al fine di poterne valutare l'inserimento nella *pipeline* d'investimento con un processo dinamico che, permettendo di creare una politica d'intervento di FHC stabile e riconosciuta nel tempo, favorisca la mobilitazione di altri capitali.

Cosa cerchiamo

Prima di avviare la procedura di selezione effettiva – riservata ai soli gestori di fondi immobiliari alternativi – Invimit SGR vuole, con questa prima Consultazione, ascoltare il mercato.

Lo scopo della Consultazione è raccogliere manifestazioni di interesse relative a progetti immobiliari nonché altri contributi conoscitivi, in ogni caso non vincolanti i proponenti, riguardo interventi strettamente caratterizzati dai seguenti requisiti:

- che siano da realizzarsi attraverso fondi immobiliari di cui gli enti pubblici siano promotori o partecipanti ⁽¹⁾;
- che prevedano co-investimenti privati almeno al 30% del progetto;
- che prevedano alloggi ERS a canone accessibile, ERP e libero mercato in via residuale (ERP almeno il 15%) da consegnare agli inquilini entro dicembre 2030 ⁽²⁾;
- che conseguano un rendimento obiettivo minimo del 2% annuo composto per FHC.

Lo scopo della Consultazione è sollecitare la produzione di progetti in grado di trasformare le risorse e i patrimoni disponibili in una risposta abitativa concreta e duratura, che possano fare dell'investimento pubblico un forte moltiplicatore di valore sociale, economico e territoriale.

Non si tratta, quindi, di un sussidio, ma di un investimento che ha l'obiettivo di promuovere interventi in grado di generare valore nel tempo, per le persone, per le comunità e il territorio, coniugando l'interesse pubblico e la sostenibilità finanziaria.

⁽¹⁾ per la distinzione tra enti pubblici promotori ed enti pubblici partecipanti v. la nota al paragrafo successivo.

⁽²⁾ Alla Consultazione è possibile presentare anche progetti che prevedono la consegna agli inquilini dopo il termine del 2030, che potranno essere valutati quali possibili future opportunità di investimento.

Chi può partecipare, e come

La Consultazione si svolgerà in un arco temporale esteso, scandito da finestre temporali di durata bimestrale, nell'ambito delle quali potranno essere presentate e selezionate le relative proposte. La prima fase della Consultazione durerà 45 giorni, tramite incontri riservati – in presenza, da remoto o in forma mista – tra Invimit SGR e i soggetti ammessi, ed è aperta a:

- ogni Ente pubblico, fra cui anche Regioni e Province autonome, Città Metropolitane, Province e Comuni, e i fondi di investimento immobiliare di cui siano partecipanti, o promotori⁽³⁾, tali enti o Società da essi partecipate in misura non inferiore alla maggioranza del capitale sociale;
- soggetti privati rientranti nella definizione di clienti o investitori professionali di cui all'art. 1, comma 1, m-*undecies* del TUF, interessati a presentare proposte progettuali per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale o pubblica, ovvero altri contributi conoscitivi coerenti con le finalità del Fondo Housing Coesione.

Al termine di ciascuna finestra temporale, i contributi pervenuti saranno caricati sulla piattaforma telematica predisposta da Invimit SGR. Previa espressa autorizzazione dei proponenti⁽⁴⁾, i contributi saranno resi consultabili:

- ai gestori di fondi di investimento immobiliare che ne faranno richiesta, ai quali spetterà valutarne la realizzabilità attraverso i fondi da essi gestiti;
- agli Enti pubblici di volta in volta interessati, come individuati in ciascun contributo.

In tal modo, i contributi concorreranno alla costruzione di una *pipeline* di investimenti a supporto delle fasi successive della politica di intervento del Fondo Housing Coesione.

I contributi dovranno essere caricati sulla piattaforma predisposta da Invimit SGR, accessibile con SPID all'indirizzo web <https://www.invimit.it/piano-casa>.

⁽³⁾ La promozione da parte di un ente pubblico di un fondo di investimento si distingue dalla partecipazione dell'ente nello stesso come investitore e costituisce il compimento di quegli atti strumentali alla preparazione, strutturazione e avvio del progetto, ed alla sua operatività, che tuttavia non implicano investimenti nel fondo. La promozione di un fondo d'investimento da parte dell'ente pubblico qualifica l'iniziativa economica di diritto privato tramite atti formali o comportamenti documentabili adottati dall'ente che, pur senza mutare la sua natura, lo collocano nell'ambito degli strumenti di attuazione di una specifica politica pubblica, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 33 co. 1 del D.L. 98/2011. In questo senso: la previsione di un fondo con specifiche caratteristiche nello schema di politica pubblica rappresentato dal decreto relativo al Piano Casa ne costituisce 'promozione', laddove una sottoscrizione, di parte anche minoritaria, del capitale di un fondo da parte di un ente pubblico ne integrerebbe, invece, la promozione.

⁽⁴⁾ A tal fine, l'avviso specifica che la partecipazione alla consultazione comporta la concessione di una piena liberatoria in favore di Invimit SGR per far sì che la stessa possa consentire la consultazione da parte dei Fondi Target della documentazione inserita nella piattaforma digitale – la quale sarà richiesta con inoltro del consenso necessario all'utenza del proponente attiva sulla piattaforma predisposta da Invimit SGR.

Testo integrale della Consultazione

Il testo che segue riproduce integralmente e senza modifiche la consultazione di mercato, comprensivo di tutte le premesse normative, condizioni, riserve e clausole di non vincolatività. In caso di qualunque discrepanza, prevale il presente testo integrale.

CONSULTAZIONE A CARATTERE ESPLORATIVO FINALIZZATA ALL'ACQUISIZIONE DI CONTRIBUTI, PROGETTI E MANIFESTAZIONI DI INTERESSE, TUTTI DI NATURA NON VINCOLANTE, VOLTI A CREARE UNA PIPELINE DI INVESTIMENTO COERENTE CON LE FINALITA' DEL FONDO HOUSING COESIONE

Premessa

Invimit SGR S.p.A. ("**INVIMIT SGR**") è la società di gestione del risparmio istituita ai sensi dell'articolo 33, comma 1, del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111 (la "**Legge**"), e del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19 marzo 2013, autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio con provvedimento della Banca d'Italia dell'8 ottobre 2013 ed iscritta al n. 135 dell'Albo dei gestori di fondi di investimento alternativi tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 35, comma 1, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (il "**TUF**").

INVIMIT SGR è stata incaricata della costituzione e della gestione del Fondo Housing Coesione ("**FHC**" o il "**Fondo**"), ai sensi dell'art. 7 del Decreto-Legge del 7 maggio 2026, n. 66, convertito con modificazioni dalla L. 2 luglio 2026, n. 116 (in Gazzetta Ufficiale del 3 luglio 2026, n. 152) (il "**Decreto Piano Casa**"). In attuazione di tale disposizione normativa, in data 30 giugno 2026, INVIMIT SGR ha istituito, ai sensi dell'art. 33, comma 1, della Legge, il Fondo e, contestualmente, il primo comparto dello stesso denominato Comparto "A" (il "**Primo Comparto FHC**").

Il FHC ha l'obiettivo di canalizzare le risorse di derivazione europea e nazionale destinate all'housing sociale e all'emergenza abitativa verso progetti di edilizia residenziale pubblica e sociale - da attuare in *partnership* tra investitori terzi, di natura pubblica e privata, sia nazionali che internazionali - finalizzati all'incremento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale (gli "**Alloggi**"), da condurre a canone accessibile, in particolare in favore di giovani, studenti, lavoratori fuori sede, famiglie in difficoltà e categorie vulnerabili, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. Il tutto in attuazione e piena aderenza alle previsioni del Decreto Piano Casa.

A tal fine, in base alla sua politica di investimento, il FHC investe tramite i propri Comparti, mediante la sottoscrizione delle relative quote, in fondi d'investimento immobiliari chiusi riservati di diritto italiano, il cui patrimonio sia focalizzato su iniziative immobiliari coerenti con la predetta finalità di aumento dell'offerta di Alloggi (i "**Fondi Target**").

Il Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri – Ministro per le politiche di coesione, effettuerà la prima sottoscrizione del Primo Comparto FHC per 100 milioni di euro, così da consentire l'avvio immediato delle attività e degli interventi previsti. Le Regioni e Province Autonome potranno aderire su base volontaria, conferendo ulteriori risorse in Comparti dedicati, così da assicurare una segregazione contabile. La dotazione iniziale del Primo Comparto FHC, (pari a 100 milioni di euro) sarà investita secondo un criterio premiale volto a valorizzare l'impegno finanziario delle Regioni aderenti. Tale meccanismo è non solo un'opportunità per rafforzare gli investimenti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica e sociale tramite Fondi Target, ma anche un incentivo al raggiungimento degli obiettivi di spesa, fissati al 31 dicembre 2026.

A queste risorse si aggiungono ulteriori 400 milioni di euro, derivanti dalla riallocazione di risorse del Fondo di Rotazione, dedicate ai processi di valorizzazione immobiliare di alcune Città Metropolitane.

In questo contesto, ai fini di sondaggio del mercato e della migliore valutazione delle opzioni disponibili per l'attuazione della politica di investimento del FHC, Invimit SGR ritiene opportuno avviare, in via preliminare, una procedura di consultazione di mercato (la "**Consultazione**"), invitando chiunque fosse interessato, a far pervenire manifestazioni di interesse non vincolanti o, ferma la natura non vincolante,

altra forma di contributi o apporti conoscitivi e partecipativi all'iniziativa del FHC, con riferimento a possibili progetti immobiliari che possano essere riconducibili alle finalità del FHC e del Decreto Piano Casa. Eventuali progetti immobiliari e/o progetti di fattibilità tecnico economica (PFTE) laddove disponibili dovranno essere corredati dalla documentazione tecnica specificamente indicata nella scheda reperibile sulla piattaforma predisposta da Invimit SGR in seguito all'avvenuto accreditamento sulla piattaforma medesima.

La Consultazione è finalizzata alla raccolta di proposte immobiliari e di contributi conoscitivi concernenti iniziative e progetti immobiliari coerenti con le finalità del Fondo Housing Coesione e con gli obiettivi previsti dal Decreto Piano Casa.

La raccolta si svolgerà in un arco temporale esteso, scandito da finestre temporali di durata bimestrale, nell'ambito delle quali potranno essere presentate e selezionate le relative proposte. Al termine di ciascuna finestra temporale, i contributi pervenuti confluiranno in apposita piattaforma che verrà messa a disposizione di investitori terzi al fine di valutarne il possibile inserimento in una *pipeline* di investimenti a supporto delle fasi successive della politica di intervento del Fondo Housing Coesione.

In una fase successiva Invimit SGR pubblicherà un avviso, rivolto in questo caso esclusivamente a gestori di fondi di investimento alternativi autorizzati ai sensi della Direttiva 2011/61/UE (come da ultimo modificata) specializzati nel settore immobiliare (i "**GEFIA Target**"), finalizzato a identificare le Operazioni di Investimento del FHC (l'**"Avviso"**). Invimit SGR, nell'ambito della fase successiva alla pubblicazione dell'Avviso, si riserva comunque di valutare proposte di Operazioni di Investimento del FHC (i) provenienti da soggetti gestori diversi da quelli che abbiano eventualmente partecipato alla Consultazione; o (ii) relative a progetti immobiliari diversi da quelli eventualmente presentati nell'ambito della Consultazione.

Si segnala che le proposte confluiranno nella piattaforma predisposta da Invimit SGR, accessibile con SPID all'indirizzo <https://www.invimit.it/piano-casa>. **Caratteristiche dei progetti immobiliari che INVIMIT è interessata a conoscere nell'ambito della Consultazione**

Nell'ambito della presente Consultazione potranno essere presentati tutti gli apporti conoscitivi coerenti con le finalità del Fondo Housing Coesione e del Decreto Piano Casa nonché tutti o i progetti di edilizia residenziale finalizzati all'incremento dell'offerta di Alloggi con particolare riguardo ad ambiti territoriali degli enti pubblici (i.e. regioni comuni, province e le province autonome di Trento e di Bolzano) legittimati ad investire nel FHC ai sensi del Decreto Piano Casa.

Inoltre, considerata la natura del FHC, istituito ai sensi dell'art. 33, comma 1 del Decreto Legge n. 98 del 2011, i progetti immobiliari rilevanti dovranno essere realizzati tramite Fondi Target che siano promossi o partecipati ⁽¹⁾ dai soggetti pubblici di cui all'art. 33, comma 1 e 2 (ovvero regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero società da essi partecipate in misura non inferiore alla maggioranza del capitale sociale) del Decreto Legge n. 98 del 2011 sopra menzionato. Anche sotto questo profilo, si richiede che i progetti immobiliari presentati nella Consultazione vedano coinvolti anche i soggetti pubblici citati.

In particolare, ai sensi dell'art. 33, comma 2, del Decreto 98 del 2011, ai fondi promossi o partecipati dai soggetti pubblici ivi indicati, possono essere apportati o trasferiti beni immobili di provenienza di detti soggetti pubblici sulla base di progetti di utilizzo o valorizzazione che possono esser presentati dai

⁽¹⁾ La promozione da parte di un ente pubblico di un fondo di investimento si distingue dalla partecipazione dell'ente nello stesso come investitore e costituisce il compimento di quegli atti strumentali alla preparazione, strutturazione e avvio del progetto, ed alla sua operatività, che tuttavia non implicano investimenti nel fondo. La promozione di un fondo d'investimento da parte dell'ente pubblico qualifica l'iniziativa economica di diritto privato tramite atti formali o comportamenti documentabili adottati dall'ente che, pur senza mutare la sua natura, lo collocano nell'ambito degli strumenti di attuazione di una specifica politica pubblica, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 33 co. 1 del D.L. 98/2011. In questo senso: la previsione di un fondo con specifiche caratteristiche nello schema di politica pubblica rappresentato dal decreto relativo al Piano Casa e negli atti amministrativi che ne integrano l'efficacia ne costituisce 'promozione'. Per Fondi Target partecipati da Soggetti Pubblici, si intendono invece, Fondi le cui relative quote siano effettivamente detenute, anche in misura minoritaria, da uno o più Soggetti Pubblici al momento dell'investimento del Fondo FHC (fermo restando il co-investimento con investitori privati) – quali ad es. sono i fondi nei quali un Ente territoriale apporta asset di natura pubblica.

privati, ovvero da soggetti gestori selezionati dai soggetti pubblici promotori o partecipanti tramite procedure di evidenza pubblica (per tali intendendosi procedure non necessariamente soggette alle regole del Codice dei Contratti Pubblici – fermo il rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento e proporzionalità).

In una logica di attrazione di risorse private, FHC, tramite i propri comparti, investirà in Fondi Target in misura non superiore al 70% (settanta per cento) dell'ammontare di sottoscrizioni complessivamente raccolte da ciascun Fondo Target, richiedendo per il restante il co-investimento di investitori terzi privati. Il tutto con modalità idonee ad assicurare la parità di trattamento tra investitori pubblici e privati, in conformità alla disciplina applicabile in materia di aiuti di Stato. I progetti immobiliari dovranno tutti essere concepiti tenendo in considerazione la componente di investimento di natura privata.

I progetti immobiliari dovranno inoltre riguardare iniziative di edilizia residenziale pubblica e sociale, anche mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente e il contenimento del consumo di suolo, per la creazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, da offrire in locazione a canoni accessibili a categorie di soggetti che, sul territorio nazionale di riferimento, non siano in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Pertanto, potranno essere considerati contributi utili alla Consultazione quei progetti immobiliari che – senza considerare sviluppi, essendo riferiti a iniziative di valorizzazione di *asset* esistenti – prevedano la creazione di alloggi a canone calmierato, sia di Edilizia residenziale pubblica – ERP (ancorché, per questa componente, in misura residuale, pari almeno al 15%) sia di Edilizia residenziale sociale – ERS, per i quali sia ipotizzabile la consegna ai relativi beneficiari entro dicembre 2030 e la cui destinazione possa essere mantenuta per tutta la durata del Fondo Target.

Da ultimo, i progetti immobiliari in oggetto dovranno essere oggetto di investimento da parte dei Fondi Target che possano riconoscere al FHC, in qualità di partecipante dei fondi, un rendimento obiettivo annuo composto minimo non inferiore al 2%.

Soggetti ammessi alla Consultazione

La partecipazione alla consultazione è riservata a:

- ogni Ente pubblico, fra cui anche Regioni e Province autonome, Città Metropolitane, Province e Comuni, e i fondi di investimento immobiliare di cui siano partecipanti, o promotori tali enti o Società da essi partecipate in misura non inferiore alla maggioranza del capitale sociale;
- soggetti privati rientranti nella definizione di clienti o investitori professionali di cui all'art. 1, comma 1, *m-undecies* del TUF, interessati a presentare proposte progettuali per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale o pubblica ovvero contributi conoscitivi coerenti con le finalità del Fondo Housing Coesione.

Modalità di svolgimento della Consultazione

Invimit SGR apre un canale di raccolta di opportunità, da sviluppare in modo continuativo, di proposte e contributi conoscitivi su progetti immobiliari coerenti con le finalità dei Fondi Target, e con gli obiettivi del Decreto Piano Casa, che proseguirà nel tempo, scandita da finestre temporali di 60 giorni, e che si rivolge a tutti gli attori potenziali.

I contributi selezionati al termine di ogni finestra temporale serviranno a costruire una *pipeline* di investimenti a supporto delle fasi successive della politica di intervento del Fondo Housing Coesione.

I contributi dovranno essere caricati sulla piattaforma predisposta da Invimit SGR, la quale sarà resa accessibile all'indirizzo <https://www.invimit.it/piano-casa>.

Al fine di mettere a disposizione dei GEFIA Target i progetti, una separata comunicazione specificherà che la partecipazione alla consultazione comporta la concessione di una piena liberatoria in favore di Invimit SGR per far sì che la stessa possa consentire la consultazione da parte dei Fondi Target della

documentazione inserita nella piattaforma digitale – la quale sarà richiesta con inoltro del consenso necessario all'utenza predisposta da Invimit SGR del proponente.

In tal modo, i contributi serviranno a costruire una pipeline di investimenti a supporto delle fasi successive della politica di intervento del Fondo Housing Coesione.