

Soluzioni per il Social Housing

ESPERIENZE E APPROCCIO



Questo documento è la base per una presentazione orale, senza la quale ha quindi limitata significatività e può dar luogo a fraintendimenti

© Copyright 2026 Sinloc ▪ Sistema Iniziative Locali SpA

Sono proibite riproduzioni, anche parziali, del contenuto di questo documento



Sinloc è un Gruppo di consulenza e investimento. Promuove lo sviluppo locale attraverso realizzazione di infrastrutture, assistenza tecnica, studi di fattibilità e investimenti. La capogruppo, Sinloc, è partecipata da 12 Fondazioni di Origine Bancaria

Il Gruppo riunisce:

- **società strumentali**, focalizzate su specifici comparti di mercato
- **società di progetto** che realizzano e gestiscono iniziative in PPP in cui Sinloc ha investito

Società Strumentali di Advisory

SINLOC MC

Mediazione Creditizia

CIBUSALUS

Cibo e Salute sostenibili

SINLOC Moving Energy

Decarbonizzazione dei territori e filiere produttive

SINLOC CUBE Sicilia&Calabria

Sviluppo locale Sicilia

OPEN IMPACT

Valutazioni d'impatto e CSRD

AS&P

Servizi di advisory strategica

Sinloc SpA

Capogruppo

Società Strumentali di Investimento

SINLOC Investimenti Sgr

Investimenti e gestione fondi

STEP

Engineering per l'efficiamento energetico

Partecipazioni non core

FRIULIA

Finanziaria regionale FVG

FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI

Finanziaria regionale Piemonte

GEPAFIN

Finanziaria regionale Umbria

CITTÀ DEGLI STUDI

Formazione e Ricerca Piemonte



Società controllate consolidate



Società partecipate non consolidate



COSA FACCIAMO

Investimenti

- Investiamo, prevalentemente tramite i Fondi della SGR del Gruppo, nella realizzazione di iniziative locali ad impatto sui territori
- Attiviamo fondi di investimento, con focus sui settori della transizione energetica, delle infrastrutture e dell'immobiliare sociale
- Affianchiamo, come advisor tecnico, le Istituzioni Finanziarie nella creazione e gestione di strumenti di investimento territoriali o settoriali
- Sosteniamo l'investimento in tutte le sue fasi: dalla strutturazione iniziale, alla realizzazione e finanziamento, per lo più con schemi di PPPP, fino alla gestione

Advisory

- Lavoriamo al fianco di Amministrazioni Pubbliche, Imprese e Organizzazioni Non Profit nella strutturazione di iniziative di sviluppo locale e nella ricerca di risorse finanziarie per realizzarle
- Definiamo strategie di intervento che massimizzino gli impatti economici, sociali e ambientali
- Verifichiamo la sostenibilità e fattibilità dei progetti e ci occupiamo del monitoraggio e della rendicontazione

I nostri servizi sono rivolti a Enti Locali e Pubbliche Amministrazioni, Imprese, Fondazioni e altre Istituzioni *Non Profit* e Istituzioni Finanziarie in **8 principali settori di attività**



Transizione
energetica



Reti e
public utilities



Rigenerazione
urbana



Sanità e
welfare



Formazione
e innovazione



Mobilità
e logistica



Arte, cultura
e turismo



Alimentazione
e salute



- Investimenti diretti
- Servizi di *Advisory*
- Fund Management*



Progetti Europei

- | | | | |
|---------------|--------------|---------------|---------------|
| ▪ Nesoi | ▪ Greenroad | ▪ Awaster | ▪ Leonardo |
| ▪ Hestia | ▪ PowerUp | ▪ Beyond | ▪ Nesoi+ |
| ▪ Padovafit | ▪ Spirit | ▪ Refinee | ▪ GreenSET |
| ▪ Eenvest | ▪ STEP- Wise | ▪ Fish Impact | ▪ ImpactIntel |
| ▪ Super-Heero | ▪ EnerCmed | ▪ Renova | ▪ SOCIAREM |



Dopo 20 anni di crescita Sinloc ha consolidato un Gruppo leader nel supporto allo sviluppo locale, capace di accompagnare progetti di impatto, sia con servizi di advisory che con investimenti



18+ Mln€

di ricavi consolidati
attesi a fine 2025 di
cui oltre il 35% da
attività di Advisory
prevalentemente a
enti e imprese
locali



350+ Mln€

capex generati da
19 investimenti
diretti in energia e
infrastrutture,
attraverso società
di progetto



1480+
progetti di
consulenza

che hanno generato
centinaia di milioni
di euro di
investimenti in Italia
e in Europa



Circa **100**
i professionisti del
Gruppo lavorano
insieme ad una
rete di esperti
esterni altamente
specializzati



circa **1,4 Mld€**
di investimenti
attivati
da 13 fondi pubblici
e strumenti
finanziari co-gestiti



OPPORTUNITÀ PER SVILUPPARE SOLUZIONI ABITATIVE INNOVATIVE

L'abitare è oggi una delle sfide più complesse e rilevanti: l'accesso alla casa è reso difficile dal divario economico, dalla crescente urbanizzazione e da nuovi bisogni sociali mentre il mercato sta portando a nuove forme di abitare che rispondono a bisogni specifici

IL MERCATO: NUOVE ESIGENZE E DIFFICOLTÀ DI ACCESSO

L'aumento dei costi delle abitazioni e il divario economico rendono sempre più difficile l'accesso alla casa per **giovani, famiglie e anziani autosufficienti**

Le città cercano soluzioni ma la **domanda supera l'offerta**

- Programmi di **edilizia sociale e residenziale pubblica**
- **Strumenti di finanziamento**
- **Nuovi format abitativi** personalizzati in base alle esigenze

L'ABITARE: TEMA SOCIALE ED ECONOMICO

Le **politiche abitative** sono al centro dell'**agenda europea e nazionale**

Si stanno sperimentando **soluzioni innovative** che integrano servizi alla persona, digitalizzazione e modelli di gestione sostenibili

- Sistemi di **matching tra domanda e offerta**
- Strategie di **valorizzazione del patrimonio pubblico e privato**
- Utilizzo di **tecnologie e digitalizzazione**

GESTIONE DELLE RISORSE: INTERVENTI SOLIDI E COMPETITIVI

Esistono numerose **risorse disponibili** a livello europeo e nazionale, ma la loro efficacia dipende dalla capacità di **progettare interventi solidi e competitivi** per attrarre investimenti e garantirne la sostenibilità

- **Accesso a fondi** europei, nazionali e regionali
- Strutturazione di **business model innovativi**
- Creazione di **partenariati strategici**



Forniamo consulenza
per lo **sviluppo di
soluzioni abitative
innovative**

Forniamo **consulenza strategica**, tecnica, amministrativo-procedurale, economico-finanziaria per la **realizzazione di progetti strategici e complessi**

Esempi di strumenti: Analisi Costo Benefici, Analisi della domanda abitativa e valutazione dei bisogni, Studi di Fattibilità e Pre-Fattibilità, Supporto alla strutturazione di iniziative in PPP, Strategie per la valorizzazione di immobili pubblici e privati, Definizione di modelli di gestione, Piani di efficientamento energetico per l'edilizia abitativa

Accompagniamo il
**finanziamento di
interventi per l'abitare**

Aiutiamo a definire e a reperire **modalità di finanziamento per realizzare progetti di sviluppo locale**

Esempi di strumenti: Attivazione di partenariati per la partecipazione a progetti Europei, Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, Supporto alla candidatura di proposte progettuali e ottenimento di fondi regionali, nazionali e comunitari, Accompagnamento al confronto con i soggetti erogatori

Affianchiamo la
**realizzazione dei
progetti**

Assistiamo nell'attuazione di progetti, compresi quelli finanziati da PNRR, PNC, FESR, Fondi di Coesione, FSE+, progetti europei per **garantirne l'attuazione con successo**

Esempi di strumenti: Piani Economico Finanziari e gestionali, One Stop Shop, Assistenza Tecnica, Rendicontazione e Supporto al RUP



1. PIANI DI INVESTIMENTO PER EDILIZIA PUBBLICA/SOCIALE

OBIETTIVI

Sviluppare piani di intervento volti a incrementare e qualificare l'offerta di alloggi sociali, sviluppando programmi di intervento sostenibili e in grado di intercettare la disponibilità di **strumenti finanziari innovativi** da parte di Istituti Finanziari Internazionali (BEI, CEB)

RISULTATI ATTESI

- ✓ Maggiore disponibilità di alloggi pubblici e sociali per fasce vulnerabili, studenti, lavoratori e anziani
- ✓ Coinvolgimento di istituzioni pubbliche e private nell'individuazione di asset e co-investimento
- ✓ Sostenibilità economico-finanziaria a lungo termine per i progetti di housing sociale

ATTIVITÀ

- **Scouting delle iniziative:** coinvolgimento stakeholder territoriali; analisi della domanda abitativa e dei bisogni sociali; ricerca e selezione di un portafoglio immobiliare da destinare allo sviluppo dell'edilizia sociale
- **Business Plan dell'iniziativa:** approfondimento consistenze/funzioni fabbisogno di investimento e potenziali flussi economici; valutazione della possibilità di coinvolgere soggetti privati anche mediante PPP); valutazione economico-finanziaria degli interventi e stima ex ante degli impatti; definizione del modello di governance e coinvolgimento di enti pubblici, fondazioni e istituti di credito per l'attuazione dei progetti; definizione opzioni procedurali; definizione delle opzioni di finanziamento
- **Confronti preliminari con IFIs:** assistenza tecnica nella strutturazione finanziaria con banche di sviluppo e/o nel montaggio di PPP e/o Strumenti finanziari; creazione dossier e definizione di un piano di azione



CASE STUDY



Piano di investimenti per l'edilizia sociale e la rigenerazione urbana

2025

Per Comune di Settimo Torinese

Elaborazione di un programma di investimenti da 110 Mln€ sui necessari interventi di housing sociale nel comune di Settimo Torinese al fine di individuare risorse disponibili dalle Istituzioni Finanziarie Multimediali (IFIs).

Redazione schema di business plan con orizzonte temporale di lungo periodo; individuazione principali dimensioni impatto.

2. STRATEGIE E SOLUZIONI PER IL SOSTEGNO ALL'ABITARE

OBIETTIVI

Definire strategie pubbliche di intervento per rispondere ai bisogni emergenti in materia di abitare, con soluzioni che combinino accessibilità, inclusione e sostenibilità, integrando **servizi di supporto per facilitare l'incontro tra domanda e offerta** abitativa

RISULTATI ATTESI

- ✓ Dimensionamento del bisogno abitativo presente e individuazione di risorse disponibili (es. alloggi sfitti, immobili in disuso)
- ✓ Individuazione e accompagnamento all'attuazione, di concerto con le Istituzioni del territorio, di soluzioni implementabili

ATTIVITÀ

- Analisi dei **servizi attualmente offerti, dei bisogni abitativi emergenti e del patrimonio** pubblico e privato potenzialmente attivabile
- Individuazione di **linee di azione progettuale** specifiche per i singoli contesti
- **Configurazione e sperimentazione di progetti pilota**, con possibilità di scalabilità su larga scala
- Coinvolgimento di **stakeholder pubblici e privati** per garantire la sostenibilità operativa e finanziaria
- Monitoraggio e valutazione dell'impatto delle soluzioni implementate



CASE STUDY



Piano strategico per Fondazione Casa Lucca

2024

Per Fondazione Casa Lucca FCL

Piano strategico di Fondazione Casa Lucca finalizzato a migliorare la sua sostenibilità economico finanziaria, a rendere più ampia ed efficace la risposta alle problematiche di disagio abitativo attraverso una ridefinizione del ruolo, della vision della Fondazione stessa e l'individuazione di nuove progettualità

3. CONFIGURAZIONE DI MODELLI INNOVATIVI

OBIETTIVI

Promuovere la **nascita di iniziative sostenibili e di impatto**, anche tramite progetti di riuso di complessi esistenti, definendo modelli di intervento che diano risposta ai bisogni specifici a diversi target della popolazione (es. anziani, persone con disabilità, studenti)

RISULTATI ATTESI

- ✓ Programmazione funzionale e di servizio dell'intervento
- ✓ Modelli di gestione chiari e replicabili, con sistemi di governance strutturati per operatori pubblici e privati
- ✓ Sostenibilità economico-finanziaria e coinvolgimento di operatori specializzati

ATTIVITÀ

- Analisi dello stato di fatto e potenziali trasformazioni dell'immobile oggetto di intervento
- Identificazione e **caratterizzazione dell'utenza** a cui destinare il progetto
- Definizione di un **modello di gestione sostenibile**
- Sviluppo di piani economico-finanziari per garantire la **sostenibilità nel lungo periodo**
- Definizione dell'assetto di **governance** e organizzativo
- Eventuale supporto alla **ricerca del soggetto gestore**



CASE STUDY



Studio di fattibilità e ricerca gestione per struttura sociale multiutenza Borgo Digani, Argelato - Bologna

2019 – 2020 e 2022

Per Fondazione Carisbo

Studio di fattibilità e successiva ricerca del gestore per un progetto di riuso della Villa e complesso ex rurale per finalità sociali, rispondendo ai bisogni sociali.

La proposta, sviluppata di concerto con gli enti sociali del territorio, ha portato alla realizzazione di un centro dinamico e inclusivo, un agriturismo e una sala polifunzionale.

Borgo Digani è stato inaugurato da Fondazione Carisbo nel dicembre 2023

4. SUPPORTO ALL'ACCESSO A FONDI

OBIETTIVI

Facilitare l'**accesso a risorse finanziarie per progetti abitativi**, aiutando enti pubblici, operatori e investitori a individuare, ottenere e gestire fondi pubblici e privati; strutturare modelli finanziari sostenibili e partenariati per garantire stabilità economica agli interventi

RISULTATI ATTESI

- ✓ Maggiore capacità di attrarre finanziamenti regionali, nazionali ed europei per lo sviluppo abitativo
- ✓ Piani finanziari e business plan strutturati, con strategie chiare per la sostenibilità economica
- ✓ Ottimizzazione dell'utilizzo delle risorse disponibili, con gestione efficace dei fondi ricevuti
- ✓ Creazione di partenariati strategici per ampliare le opportunità di investimento nel settore abitativo

ATTIVITÀ

- Identificazione di **opportunità di finanziamento** a livello regionale, nazionale ed europeo
- Preparazione di **business plan** dettagliati e documenti di candidatura per bandi
- Strutturazione di **partenariati strategici tra pubblico, privato ed enti del terzo settore**
- Analisi della sostenibilità economica degli interventi per garantire solidità finanziaria
- Supporto nella gestione amministrativa e rendicontazione dei fondi ricevuti
- Ottimizzazione e gestione delle risorse finanziarie, assicurando un uso efficiente dei fondi disponibili



CASE STUDY



Studio di fattibilità per la trasformazione del "Centro Direzionale Galvani" in Polo Universitario

2023

Per Comune di Pordenone

Studio di fattibilità per verificare la possibilità di trasformare il "Centro Direzionale Galvani" in Polo Universitario.

Le attività svolte hanno riguardato principalmente: la caratterizzazione degli spazi disponibili per valutare le funzioni insediabili, la verifica dei profili di sostenibilità, dei modelli gestionali attivabili e delle opzioni di finanziamento e infine la valutazione degli impatti che l'intervento avrà sulla comunità.



OBIETTIVI

Ottimizzare l'uso del patrimonio immobiliare pubblico e privato attraverso **strategie di rifunzionalizzazione e valorizzazione sostenibile**; creare modelli di gestione efficaci per riqualificare e destinare immobili a nuovi usi abitativi, coinvolgendo investitori e operatori specializzati

RISULTATI ATTESI

- ✓ Maggiore disponibilità di immobili destinati all'abitare sociale e inclusivo
- ✓ Recupero di immobili sottoutilizzati o abbandonati, riducendo il degrado urbano e ottimizzando le risorse disponibili
- ✓ Attivazione di investimenti e partnership pubblico-private, per garantire sostenibilità finanziaria e gestionale

ATTIVITÀ

- Mappatura del patrimonio immobiliare disponibile e valutazione del suo **potenziale di trasformazione**
- Definizione di strategie di rifunzionalizzazione per l'uso abitativo, considerando **sostenibilità economica, sociale e ambientale**, ed **esigenze del mercato**
- Analisi di fattibilità e modelli di gestione per la valorizzazione degli asset
- **Ricerca di investitori, operatori e strumenti di finanziamento** per sostenere i processi di riqualificazione
- Monitoraggio degli impatti socio-economici e ambientali delle operazioni di valorizzazione

CASE STUDY



Valorizzazione immobiliare di tre complessi dell'Arcidiocesi di Firenze

2023

Per Arcidiocesi di Firenze

Piano di ottimizzazione e valorizzazione di tre immobili dell'Arcidiocesi di Firenze, situati tra Firenze ed Empoli, analizzando in maniera approfondita le specifiche esigenze di ciascun sito.

Il progetto prevede l'identificazione delle migliori soluzioni per ottimizzare l'uso degli spazi e massimizzare il valore economico degli immobili.



Il Piano Casa rappresenta un'opportunità concreta per tradurre il fabbisogno abitativo locale in progetti finanziabili di social housing

TARGET DEL PIANO CASA



100 mila alloggi



10 miliardi €



10 anni

1° PILASTRO

Recupero ERP ed ERS

60 mila
alloggi

Dotazione iniziale: **970 Mln€** (2026 – 2030)

Obiettivo: Recupero e manutenzione del patrimonio ERP e sociale inutilizzato

Soggetto gestore: Invitalia che selezionerà i progetti tramite avvisi pubblici

Soggetti attuatori: Enti che gestiscono il patrimonio pubblico abitativo (es. Aziende Casa, Comuni)

Elementi chiave:

- ✓ Commissario straordinario per ricognizione degli immobili e accelerazione attuativa
- ✓ Semplificazioni procedurali per accelerare attuazione e cantierizzazione
- ✓ Possibilità di inserire gli interventi in programmi di rigenerazione urbana

2° PILASTRO

Fondo Housing Sociale

Dotazione iniziale: **100 Mln€**

Obiettivo: Creazione di uno strumento finanziario (Fondo di Fondi) in cui confluire risorse nazionali ed europee dedicate all'housing sociale

Soggetto gestore: INVIMIT e successivi Fondi territoriali

Azionisti del fondo: Dipartimento per le Politiche di coesione, Amministrazioni Centrali, Regioni, Province autonome, attraverso accordi di finanziamento con INVIMIT

Elementi chiave:

- ✓ Programmi coordinati e misurabili

3° PILASTRO

Interventi di **edilizia integrata**

Dotazione iniziale: n.d.

Obiettivo: Attivazione di investimenti privati per realizzare programmi misti tra edilizia convenzionata (almeno 70%) ed edilizia libera

Soggetti gestori: Comuni

Soggetti attuatori: Privati e PPP

Soggetti beneficiari: Fascia grigia, studenti universitari fuori sede, lavoratori in mobilità e stagionali

Elementi chiave:

- ✓ Priorità per interventi di rigenerazione urbana
- ✓ Applicazione di prezzi e canoni calmierati (almeno -33% rispetto al mercato)
- ✓ Vincolo di destinazione dell'edilizia convenzionata pari ad almeno a 30 anni



1° PILASTRO
Recupero ERP ed ERS

60 mila
alloggi



Obiettivo

Dotazione iniziale
970 Mln€ (2026 – 2030)

Recupero e manutenzione del **patrimonio ERP e sociale** inutilizzato



Soggetto gestore

Invitalia che selezionerà i progetti tramite avvisi pubblici



Soggetti attuatori

Enti che gestiscono il **patrimonio pubblico abitativo** (es. Aziende Casa, Comuni)



Elementi chiave

- ✓ Commissario straordinario per **ricognizione degli immobili e accelerazione attuativa**
- ✓ Semplificazioni procedurali per **accelerare attuazione e cantierizzazione**
- ✓ Possibilità di inserire gli interventi in **programmi di rigenerazione urbana**

**Azienda Casa
Regionale della
Sardegna**

Assistenza tecnica nella
valutazione di proposte all'interno
di uno schema PPP per
l'efficientamento energetico di
edifici residenziali pubblici



Azienda Casa di Siena

Assistenza tecnica al RUP nella
valutazione proposte all'interno di
uno schema PPP per
l'efficientamento energetico di
edifici residenziali pubblici



Dotazione iniziale
100 Mln€



INVIMIT e successivi Fondi territoriali



Dipartimento per le Politiche di coesione, Amministrazioni Centrali, Regioni, Province autonome, attraverso **accordi di finanziamento con INVIMIT**



- ✓ Programmi **coordinati e misurabili**

Tematico Integrati
utturazione

Torino
Falchera

San Donà
di Piave



Rigenerazione di
un'area per rispondere
alle esigenze abitative
del territorio



3° PILASTRO
Interventi di *edilizia integrata*



Obiettivo

Attivazione di investimenti privati per realizzare programmi misti tra **edilizia convenzionata** (almeno **70%**) ed **edilizia libera**



Soggetto gestore

Comuni



Soggetti attuatori

Privati e PPP



Soggetti beneficiari

Fascia grigia, studenti universitari **fuori sede**, lavoratori **in mobilità e stagionali**



Elementi chiave

- ✓ Priorità per **interventi di rigenerazione urbana**
- ✓ Applicazione di **prezzi e canoni calmierati** (almeno **-33%** rispetto al mercato)
- ✓ **Vincolo di destinazione** dell'edilizia convenzionata pari ad **almeno a 30 anni**

BEACH2000

Rigenerazione di 367 appartamenti di edilizia sociale nel territorio del comune di Settimo Torinese tramite attivazione di finanza di una Banca di Sviluppo

Settimo Torinese
Parma

Abitare la comunità

Modello innovativo di housing solidale per il comune di Parma, Welfare Connesso 2025



Andrea Martinez

Responsabile Advisory e Vice Direttore Generale
andrea.martinez@sinloc.com
+39 345 7019080

Serena Angela Francovig

Responsabile Sviluppo commerciale e Marketing di Gruppo
serena.francovig@sinloc.com
+39 366 5766478

Martina Bovo

Senior Consultant
martina.bovo@sinloc.com
+39 346 734 7838

Giovanni Litt

Senior Consultant
giovanni.litt@sinloc.com
+39 335 532 2728

Fabio De Gaspari

Senior Consultant
fabio.degaspari@sinloc.com
+39 366 655 9976

SINLOC – Sistema Iniziative Locali S.p.A.

Via G. Gozzi 2/G – 35131 Padova (PD)
Tel 049 8456 911
Email info@sinloc.com | www.sinloc.com



Grazie.
WWW.SINLOC.COM