

GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA

Questo giorno lunedì 26 **del mese di** settembre
dell' anno 2016 **si è riunita nella residenza di** via Aldo Moro, 52 BOLOGNA
la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:

1) Bonaccini Stefano	Presidente
2) Gualmini Elisabetta	Vicepresidente
3) Caselli Simona	Assessore
4) Corsini Andrea	Assessore
5) Costi Palma	Assessore
6) Gazzolo Paola	Assessore
7) Mezzetti Massimo	Assessore
8) Petitti Emma	Assessore

Funge da Segretario l'Assessore Costi Palma

Oggetto: L.R. N. 6/2011 - DELIBERA DELLA A.L. N. 16/2015. DEFINIZIONE DEI CRITERI E MODALITÀ ATTUATIVE PER L'ADESIONE A FONDI IMMOBILIARI CHIUSI CHE OPERANO NEL SETTORE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE. PROPOSTA ALLA ASSEMBLEA LEGISLATIVA.

Cod.documento GPG/2016/1690

Num. Reg. Proposta: GPG/2016/1690

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Viste:

- la Legge Regionale 08 agosto 2001, n. 24, recante: *“Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo”* e s.m.i.;
- la Legge Regionale 30 giugno 2011, n. 6, recante: *“Disciplina della partecipazione della Regione Emilia-Romagna ai fondi immobiliari chiusi per il sostegno all'edilizia abitativa”*;
- la Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20, recante *“Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio”* e s.m.i., ed in particolare l'art. 7 bis *“Concorso alla realizzazione delle politiche di edilizia residenziale sociale”* e gli artt. A-6-bis *“Scelte strategiche per lo sviluppo delle politiche pubbliche per la casa”* e A-6-ter *“Misure per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale”*;
- la deliberazione della Assemblea Legislativa del 9 giugno 2015 n. 16, avente ad oggetto: *“L.R. 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo) – Approvazione del programma pluriennale per le politiche abitative. (Proposta della Giunta regionale in data 27 aprile 2015, n. 469)”*;

Rilevato che con la citata Legge Regionale n. 6/2011:

- agli artt. 1 e 2 tra le finalità è prevista la realizzazione di interventi nel settore dell'edilizia residenziale sociale allo scopo di accrescere l'offerta di alloggi a favore dei nuclei familiari a condizioni più favorevoli di quelle offerte dal mercato attraverso l'adesione ai fondi immobiliari chiusi, strumento finanziario innovativo che consente di favorire e sviluppare forme di collaborazione pubblico-privato e di incrementare le risorse finanziarie destinate all'edilizia sociale;
- all'art.3 sono state definite le modalità di partecipazione ai fondi immobiliari chiusi specificando i requisiti dei fondi, i criteri generali per la relativa selezione, fra i quali in particolare l'obbligo della procedura di evidenza pubblica, l'impiego delle risorse conferite dalla Regione per la realizzazione di interventi nel territorio regionale privilegiando interventi di recupero, di riqualificazione urbana o di utilizzo del patrimonio immobiliare invenduto, e che prevedano l'applicazione di fonti energetiche rinnovabili o di tecnologie costruttive a basso consumo di energia e impatto ambientale;

Dato atto:

- che al punto 4) *“Le linee di intervento: la filiera dell’abitare”* dell’allegato A alla citata delibera n. 16/2015, questa amministrazione regionale, in conformità al programma di mandato che ha individuato fra le priorità strategiche il settore “casa”, ha stabilito di attivare una pluralità di strumenti e di linee di intervento per intervenire nell’ambito dell’edilizia residenziale sociale, fra le quali, la costituzione di fondi immobiliari chiusi o l’adesione a un fondo immobiliare;
- che in particolare al punto 4.3 *“Costituzione di un fondo immobiliare chiuso per l’housing sociale”*, è stato previsto:
 - che la Regione possa assumere partecipazioni nei fondi immobiliari chiusi che realizzano gli investimenti esclusivamente sul territorio regionale destinati ad ampliare l’offerta di alloggi sociali destinati alla prima casa, con priorità per gli alloggi in locazione per medio/lungo periodo a costi adeguati alla capacità economica di famiglie che non sono in grado di accedere al libero mercato;
 - che i progetti che la Regione si propone di promuovere e sviluppare devono essere sostenibili dal punto di vista sociale, ambientale ed energetico, privilegiare il recupero, valorizzare il patrimonio immobiliare dismesso ed inoltre garantire la fattibilità amministrativa ed economico finanziaria degli interventi;

Dato atto che l’art. 5 della citata Legge n.6/2011 demanda ad un atto di programmazione dell’Assemblea Legislativa, ed a successivi atti esecutivi della Giunta regionale, la realizzazione delle azioni disciplinate dalla stessa legge per la partecipazione ai fondi immobiliari chiusi;

Riscontrato che a tutt’oggi sono già state sperimentate in altre Regioni esperienze positive di adesione a fondi immobiliari chiusi;

Constatato che tale strumento finanziario innovativo crea le condizioni per promuovere e sviluppare forme di collaborazione pubblico-privato e per incrementare le risorse finanziarie destinate a interventi finalizzati a valorizzare e incrementare l’offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale;

Ritenuto pertanto opportuno, per le motivazioni sopra indicate e per consentire alla Regione la possibilità di partecipare ai fondi immobiliari chiusi aventi la finalità di realizzare alloggi sociali da offrire prioritariamente in locazione a canoni più bassi di quelli di mercato, di approvare le procedure per l’adesione ad un fondo immobiliare chiuso descritte nell’**allegato 1**, parte integrante alla presente deliberazione;

Dato atto che sotto il profilo finanziario ammontano a Euro 600.000,00 le risorse destinate alla acquisizione di quote di fondi immobiliari chiusi attualmente allocate sul capitolo **32024** *“Acquisizione di quote di fondi immobiliari chiusi per il sostegno, la promozione e lo sviluppo dell’edilizia residenziale sociale (art. 3, L.R. 30 giugno 2011, n. 6”*, del bilancio per l’esercizio gestionale 2016-2018, anno di

previsione **2016**, che presenta la necessaria disponibilità, approvato con propria deliberazione n.2259/2015 e s. m.i.;

Stabilito inoltre che eventuali ulteriori risorse che affluiranno sul capitolo di spesa n. 32024 potranno essere impiegate per incrementare le disponibilità destinate al finanziamento della suddetta iniziativa;

Visto l'art. 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, recante: *"Disposizioni ordinamentali in materia di pubblica amministrazione"*;

Visto il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 *"Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"* e s.m.i.;

Richiamate:

- la deliberazione n.2416 del 29 dicembre 2008 recante: *"Indirizzi in ordine alle relazioni organizzative e funzionali tra le strutture e sull'esercizio delle funzioni dirigenziali. Adempimenti conseguenti alla delibera 999/2008. Adeguamento e aggiornamento della delibera n. 450/2007"* e s. m. i;
- la deliberazione n.66 del 25 gennaio 2016 avente ad oggetto: *"Approvazione del Piano triennale di prevenzione della corruzione e del programma per la trasparenza e l'integrità. Aggiornamenti 2016-2018"*;
- la determinazione n. 12096 del 25 luglio 2016 avente ad oggetto: *"Ampliamento della trasparenza ai sensi dell'art. 7 comma 3 Dlgs 33/2013, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 25 gennaio 2016 n. 66"*;
- la deliberazione n. 56 del 25 gennaio 2016 avente ad oggetto: *"Affidamento degli incarichi di Direttore Generale della Giunta regionale, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 43/2001"*;
- la deliberazione n. 270 del 29 febbraio 2016 avente ad oggetto: *"Attuazione prima fase della riorganizzazione avviata con delibera n.2189/2015"*;
- la deliberazione n.622 del 28 aprile 2016, avente ad oggetto: *"Attuazione seconda fase della riorganizzazione avviata con delibera 2189/2015"*;
- la determinazione n.7267 del 29 aprile 2016, avente ad oggetto: *"Conferimento incarichi dirigenziali e modifica di posizioni dirigenziali professional nell'ambito della Direzione Generale Gestione, Sviluppo e Istituzioni"*;
- la deliberazione n.702 del 16 maggio 2016 avente ad oggetto: *"Approvazione incarichi dirigenziali conferiti nell'ambito delle Direzioni Generali - Agenzie - Istituto, e nomina dei responsabili della prevenzione della corruzione, della trasparenza e accesso civico, della sicurezza del trattamento dei dati personali, e dell'anagrafe per la stazione appaltante"*;
- la deliberazione n. 1107 dell'11 luglio 2016 avente ad oggetto: *"Integrazione delle declaratorie delle Strutture organizzative della Giunta regionale a seguito dell'implementazione della seconda fase della riorganizzazione avviata con delibera n. 2189/2015"*;

Dato atto del parere allegato;

Su proposta dell'Assessore competente per materia;

D e l i b e r a

per le motivazioni espresse in premessa, parte integrante alla presente deliberazione, di proporre all'Assemblea Legislativa della Regione Emilia-Romagna:

- 1) di approvare, sulla base di quanto richiamato in premessa, l'**allegato 1**, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, "Definizione dei criteri e delle modalità di partecipazione della Regione ai fondi immobiliari chiusi di cui alla Legge n. 6/2011"
- 2) di dare atto che l'ammontare complessivo delle risorse destinate alla acquisizione di quote di fondi immobiliari chiusi è pari a Euro 600.000,00 attualmente allocate sul capitolo **32024** "*Acquisizione di quote di fondi immobiliari chiusi per il sostegno, la promozione e lo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale (art. 3, L.R. 30 giugno 2011, n. 6)*", del bilancio per l'esercizio gestionale 2016-2018, anno di previsione **2016**, che presenta la necessaria disponibilità, approvato con propria deliberazione n.2259/2015 e s.m.i.;
- 3) di stabilire che eventuali ulteriori risorse che affluiranno sul capitolo di spesa n. 32024 potranno essere impiegate per incrementare le disponibilità destinate al finanziamento della suddetta iniziativa;
- 4) di demandare ad un successivo provvedimento della Giunta regionale l'emanazione di uno specifico bando per la selezione dei fondi immobiliari chiusi cui aderire;
- 5) di pubblicare la deliberazione assembleare sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

“Definizione dei criteri e delle modalità di partecipazione della Regione ai fondi immobiliari chiusi di cui alla Legge Regionale n. 6/2011”

1. Obiettivi e Finalità

Regolamentare la partecipazione della Regione ai fondi immobiliari chiusi già costituiti, mediante la sottoscrizione di quote, al fine di incrementare sul territorio regionale l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale accessibili a condizioni più favorevoli di quelle di mercato, da destinare prioritariamente in locazione o assegnazione in godimento a termine di medio e lungo periodo a nuclei familiari che non riescono a trovare soluzioni abitative adeguate alle proprie condizioni economiche.

2. Caratteristiche fondi immobiliari chiusi

I fondi immobiliari chiusi devono possedere le seguenti caratteristiche:

- essere istituiti e gestiti ai sensi dell'art. 36 e ss del Dlgs 24/02/1998, n. 58 e s.m.i;
- essere gestiti da una Società di Gestione del Risparmio (SGR) autorizzata dalla Banca d'Italia;
- essere già istituiti ed operativi;
- prevedere nel proprio regolamento la realizzazione di interventi di edilizia sociale nel territorio regionale almeno pari alle risorse conferite;
- non devono perseguire obiettivi speculativi;
- prevedere la possibilità di sottoscrizione di quote del fondo con versamento di risorse finanziarie;
- consentire il coinvolgimento della Regione nelle scelte strategiche di investimento al fine di garantire il coordinamento con gli strumenti della politica abitativa regionale e potenziare gli effetti sociali della partecipazione;
- impegnarsi ad applicare nella progettazione degli interventi tecnologie e tecniche costruttive a basso consumo di energia e a basso impatto ambientale ed inoltre a ricorrere a fonti energetiche rinnovabili;

- impegnarsi a trasmettere alla giunta regionale una relazione annuale sulle attività svolte relativamente all'edilizia residenziale sociale nel territorio regionale;

3. Procedure e criteri di selezione

La scelta del fondo immobiliare chiuso cui aderire deve essere effettuata con procedura ad evidenza pubblica.

Le società di gestione dei fondi immobiliari interessate presentano una domanda a seguito di pubblicazione del bando da parte della Regione.

Tra i criteri di selezione del fondo il bando dovrà prevedere:

- il grado di coinvolgimento ed il ruolo della Regione nella gestione del fondo immobiliare, compreso il sistema di monitoraggio degli interventi;
- la strategia di investimento sia in termini sociali che finanziari che il fondo intende adottare, in particolare la quota di investimento immobiliare destinata all'edilizia residenziale sociale ed ad altre tipologie di alloggi accessibili agli utenti a condizioni più favorevoli di quelle di mercato, l'importo dei canoni di locazione applicati agli alloggi di edilizia residenziale sociale e alle altre tipologie di alloggi;
- il rendimento atteso sul valore complessivo del fondo e, per la Regione, in riferimento alla quota sottoscritta;
- il profilo di rischio delle diverse classi di quote del fondo, qualora il capitale sia suddiviso in classi;
- la sostenibilità economico-finanziaria;
- l'esperienza della Società di Gestione del fondo nella realizzazione di alloggi sociali;
- la durata del fondo;
- le modalità e i termini di liquidazione alla scadenza del fondo, con particolare riferimento alle quote sottoscritte;
- l'impegno al contenimento del consumo del territorio privilegiando interventi di recupero e riqualificazione urbana oppure di acquisto di complessi già edificati invenduti;

4. Requisiti degli interventi e dei nuclei beneficiari

Gli interventi attivati dal fondo devono comportare la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, localizzati nel territorio regionale, da destinare alla locazione o assegnazione in godimento a termine di medio e lungo periodo.

Destinatari finali degli alloggi sociali realizzati sono i nuclei familiari in possesso dei requisiti soggettivi previsti nel bando.

5. RISORSE

Le risorse ammontano a euro 600.000 allocate sul capitolo n. 32024 del bilancio per l'esercizio gestionale 2016-2018, anno di previsione **2016**, e saranno utilizzate per sottoscrivere quote di fondi immobiliari chiusi

Le risorse finanziarie potranno eventualmente essere oggetto di incremento nel rispetto della normativa contabile vigente

6. PROCEDURE E VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Il bando emanato dalla Giunta Regionale dettaglierà:

- i requisiti di ammissibilità;
- le modalità di presentazione e valutazione delle domande, le procedure e modalità di selezione;
- le caratteristiche degli alloggi sociali;
- il canone di locazione degli alloggi;
- le tipologie di nuclei familiari destinatari degli alloggi e i requisiti soggettivi che devono essere posseduti;
- tutti gli aspetti tecnici, amministrativo-contabili secondo la normativa vigente.

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
Atti amministrativi
GIUNTA REGIONALE

Paolo Ferrecchi, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2416/2008 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa in merito all'atto con numero di proposta GPG/2016/1690

data 22/09/2016

IN FEDE

Paolo Ferrecchi

omissis

L'assessore Segretario: Costi Palma

Il Responsabile del Servizio
Affari della Presidenza