



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. 285 LEGISLATURA N. IX

delibera

123

DE/VP/ITE Oggetto: D.A.C.R. n. 115 del 9.12.2014 "Piano regionale di
0 NC edilizia residenziale (triennio 2014-2016)". Criteri e
modalità attuative per l'adesione a strumenti
Prot. Seagr. finanziari operanti nel settore immobiliare. Importo
145 Euro 5.000.000,00

Lunedì 2 marzo 2015, nella sede della Regione Marche, ad Ancona, in via Gentile da Fabriano, si è riunita la Giunta regionale, regolarmente convocata.

Sono presenti:

- ANTONIO CANZIAN	Vicepresidente
- PAOLA GIORGI	Assessore
- MAURA MALASPINA	Assessore
- ALMERINO MEZZOLANI	Assessore
- LUIGI VIVENTI	Assessore

Sono assenti:

- GIAN MARIO SPACCA	Presidente
- SARA GIANNINI	Assessore
- MARCO LUCHETTI	Assessore
- PIETRO MARCOLINI	Assessore

Constatato il numero legale per la validità dell'adunanza, assume la Presidenza, in assenza del Presidente della Giunta regionale il Vicepresidente Antonio Canzian. Assiste alla seduta il Segretario della Giunta regionale, Elisa Moroni.

Riferisce in qualità di relatore il Vicepresidente Antonio Canzian.
La deliberazione in oggetto è approvata all'unanimità dei presenti.

NOTE DELLA SEGRETERIA DELLA GIUNTA

Inviata per gli adempimenti di competenza

- alla struttura organizzativa: _____
- alla P.O. di spesa: _____
- al Presidente del Consiglio regionale
- alla redazione del Bollettino ufficiale

Il _____

L'INCARICATO

Proposta o richiesta di parere trasmessa al Presidente
del Consiglio regionale il _____

prof. n. _____

L'INCARICATO



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

OGGETTO: D.A.C.R. n. 115 del 9.12.2014 "Piano regionale di edilizia residenziale (triennio 2014-2016)". Criteri e modalità attuative per l'adesione a strumenti finanziari operanti nel settore immobiliare. Importo € 5.000.000,00.

LA GIUNTA REGIONALE

VISTO il documento istruttorio, riportato in calce alla presente deliberazione, predisposto dalla P.F. Edilizia ed espropriazione da cui si rileva la necessità di adottare il presente atto;

RITENUTO per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di deliberare in merito;

VISTO il parere favorevole di cui all'articolo 16 bis della legge regionale 15 ottobre 2001, n.20 sotto il profilo della legittimità e della regolarità tecnica del dirigente della PF Edilizia ed espropriazione;

VISTA la proposta del dirigente del Servizio Infrastrutture Territorio ed Energia;

VISTA l'attestazione della copertura finanziaria di cui all'articolo 48 della legge regionale 11 dicembre 2001, n.31;

VISTO l'art. 28 dello Statuto della Regione;

Con la votazione, resa in forma palese, riportata a pagina 1;

DELIBERA

1. di approvare i criteri e le modalità attuative di cui all'Allegato 1, parte integrante e costitutiva del presente provvedimento, per l'avvio di una procedura di evidenza pubblica finalizzata ad individuare un fondo immobiliare chiuso costituito per realizzare alloggi sociali sul territorio regionale, ai fini della sottoscrizione di quote per un importo massimo di € 5.000.000,00;
2. di demandare al Dirigente della P.F. Edilizia ed Espropriazione gli adempimenti attuativi del presente provvedimento.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

(Elsa Moloni)

P IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

(Gian Mario Spacca)
VICE PRESIDENTE
(Antonio Canzian)



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 12.4.2006, n. 163 – articolo 27;
- D.A.C.R. n. 115 del 9.12.2014 recante "Piano regionale di edilizia residenziale (triennio 2014-2016) con indirizzi e criteri per la alienazione ed il reinvestimento dei proventi delle vendite di alloggi ERP", con particolare riferimento al paragrafo B.2.;
- Decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133 recante "*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*";
- D.P.C.M. 16 luglio 2009 "Piano nazionale di edilizia abitativa", con particolare riferimento all'articolo 11 ;
- Decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008 (*Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea*).
- DPCM del 10 luglio 2012 "Piano nazionale di edilizia abitativa di cui all'articolo 11 del decreto-legge 26 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133".

MOTIVAZIONE

Ai sensi del DPCM 16.7.2009, il *Piano nazionale di edilizia abitativa (PNEA)* si articola in 6 linee di intervento, tra cui quella relativa alla costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione (art. 1, co. 1, lett. a).

Le modalità attuative per la costituzione del Sistema integrato di fondi immobiliari sono disciplinate dall'art. 11 del DPCM 16.7.2009, che in particolare prevede la partecipazione dello Stato ad uno o più fondi immobiliari chiusi che dovranno essere *dedicati allo sviluppo di una rete di fondi o altri strumenti finanziari che contribuiscano a incrementare la dotazione di alloggi sociali*.

Lo Stato ha successivamente individuato in "CDP Investimenti S.G.R. Spa" (CDPI SGR) - costituita nel 2009 da Cassa Depositi e Prestiti (CDPP) unitamente all'Associazione delle Fondazioni bancarie (ACRI) e all'Associazione Bancaria italiana (ABI) – il soggetto gestore del fondo immobiliare chiuso dedicato allo sviluppo del sistema integrato di fondi.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 16 ottobre 2009, CDPI SGR ha istituito a sua volta il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato a investitori qualificati, denominato "Fondo Investimenti per l'Abitare" (FIA),



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

il cui regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia con delibera n. 167 del 11 marzo 2010.

Si rileva che il FIA:

– investe nel settore dell'edilizia privata sociale con la finalità d'incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e/o la vendita a prezzi convenzionati, supportando così ed integrando le politiche abitative locali;

– investe il proprio patrimonio principalmente in quote di fondi comuni d'investimento immobiliari chiusi operanti a livello locale e gestiti da altre SGR attraverso partecipazioni nel limite massimo dell'80%;

– opera su tutto il territorio nazionale investendo in iniziative locali per realizzare case a costi accessibili, destinate alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative ma con redditi superiori ai limiti massimi stabiliti per l'accesso all'ERP sovvenzionata (cd. "fascia grigia").

– ha raccolto, con cinque *closing*, da luglio 2010 a marzo 2012, 2 miliardi e 28 milioni di euro, di cui 1 miliardo sottoscritto dalla Cassa Depositi e Prestiti, 140 milioni dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e 888 milioni da parte di gruppi bancari e assicurativi e di casse di previdenza privata.

Il piano regionale di edilizia pubblica per il triennio 2014-2016, approvato con DACR n. 115 del 9.12.2014, alla lettera B.2. prevede la possibilità che la Regione partecipi – con una spesa massima di € 5 mil – a fondi immobiliari o altri strumenti finanziari di cui al citato art. 11 del PNEA, a condizione che:

- gli stessi non perseguano obiettivi speculativi;
- abbiano la finalità di realizzare *alloggi sociali*;
- siano partecipati dalla Cassa Depositi e Prestiti (*rectius* dal FIA).

Tale ultima condizione consente di realizzare un significativo effetto moltiplicatore delle risorse da investire nel territorio regionale, dal momento che alle risorse del fondo locale (pari ad almeno 1,5 volte quelle regionali, dunque ad almeno € 7,5 mil) si aggiungeranno le risorse derivanti dalla partecipazione del FIA entro il limite massimo dell'80% del fondo locale, come da proprio regolamento.

Oltre all'apporto in danaro, la citata linea d'intervento B.2 della D.A.C.R. 15/2014 prevede la possibilità di conferire beni immobili del proprio patrimonio al fondo immobiliare. Tale possibilità, che implica stime peritali ed ulteriori procedure di evidenza pubblica per la valorizzazione degli immobili, viene al momento accantonata in considerazione dei tempi stretti entro i quali il FIA dovrà allocare le proprie risorse ancora disponibili.

Si evidenzia inoltre che il Piano regionale in argomento, alla citata misura B.2 ("*adesione a strumenti finanziari operanti nel settore immobiliare*") dispone che:

- a) la Giunta regionale approva i criteri e le modalità attuative per l'adesione ai predetti strumenti finanziari;



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

- b) l'adesione della Regione è subordinata al rispetto dei seguenti obblighi da parte degli strumenti finanziari medesimi:
- intervenire sul territorio regionale assicurando il coinvolgimento della Regione nelle relative *scelte strategiche*, per garantire il coordinamento con gli strumenti della politica abitativa regionale e potenziare gli effetti sociali della partecipazione;
 - assicurare un investimento di risorse sul territorio regionale pari ad almeno 1,5 volte quelle conferite dalla Regione stessa;
 - privilegiare interventi di recupero e riqualificazione urbana di pronta realizzabilità, ovvero di acquisto di complessi immobiliari già edificati, al fine di contenere il consumo di territorio;
 - favorire e privilegiare le zone che presentano condizioni di maggior disagio e tensione abitativa;
 - impiegare le risorse conferite per finanziare interventi di edilizia agevolata, realizzati tramite procedure di partenariato pubblico privato nel rispetto della normativa nazionale e regionale che regola gli interventi di housing sociale, con particolare riferimento ai requisiti soggettivi dei beneficiari, ai requisiti oggettivi degli alloggi, ai canoni locativi / prezzi di cessione degli alloggi. A livello di singolo progetto, le risorse di housing potranno finanziare non più del 50% del costo dell'intervento, incluso il costo di costruzione e le spese tecniche;
 - realizzare edifici (nuova costruzione) con classificazione di efficienza energetica di cui al DM 26.6.2009 non inferiore a "B".

Relativamente al precedente n.ro 5), considerate le modalità operative di funzionamento contabile dei fondi immobiliari, verificata la oggettiva difficoltà di tenere separate le somme conferite dalla Regione dagli altri conferimenti, si rileva che l'obiettivo della Regione di partecipare alla realizzazione degli alloggi sociali con un contributo massimo del 50% da calcolare sul costo dell'intervento viene raggiunto prevedendo, al paragrafo 4 dell'Allegato 1, che *"Le operazioni immobiliari del fondo devono comportare la realizzazione di un numero di alloggi sociali, definiti con D.M. del 22 aprile 2008, non inferiore a quello che un intervento pubblico di pari valore avrebbe generato se effettuato direttamente mediante corresponsione di un contributo pari al 50% del costo massimo dell'intervento calcolato con le modalità stabilite con DGR n. 1499 del 28.12.2006"*.

Relativamente al precedente n.ro 6), gli edifici da realizzare in classe energetica non inferiore a "B" sono quelli di nuova costruzione, stante il tenore letterale della disposizione. Si è tuttavia ritenuto opportuno prevedere, al punto 4) del paragrafo 3. dell'Allegato 1), il raggiungimento di elevati livelli di prestazione energetica anche per gli interventi di recupero edilizio, che devono raggiungere una classificazione minima pari a "C".

A tutt'oggi si registrano esperienze positive, già sperimentate in altre Regioni (*Toscana, Liguria, Sardegna*), di adesione a Fondi immobiliari chiusi (*in Italia sono operativi 23/24 Fondi gestiti da n. 13 SGR*) mentre non risultano ancora operativi



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

altri strumenti finanziari immobiliari innovativi, quali ad esempio i *Patrimoni destinati ad uno specifico affare* costituiti dalle SpA ai sensi dell'art. 2447 bis, lett.a), del Codice Civile, stante l'attuale quadro normativo nazionale che non consente di partecipare a patrimoni che non siano dotati di *autonomia patrimoniale perfetta*.

Inoltre, al fine di dare piena e tempestiva attuazione alla linea di intervento B2 *adesione a strumenti finanziari operanti nel settore immobiliare*, consentendo al Fondo immobiliare al quale la Regione aderirà di essere operativo nel più breve tempo possibile, si ritiene opportuno acquisire _ in parallelo con la procedura di evidenza pubblica per la individuazione del fondo medesimo _ un quadro di possibili iniziative immobiliari da destinare a finalità di *housing sociale*. Tali iniziative, per essere considerate *significative*, devono prevedere una quota di alloggi sociali non inferiore all'80% dell'intervento complessivo, al fine di creare le condizioni di massima partecipazione da parte del FIA.

Tale raccolta di manifestazioni di interesse è del resto coerente con altre, di carattere più generale, già avviate dalla P.F. Edilizia ed Espropriazione nell'ambito dell'Osservatorio regionale della condizione abitativa.

ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Si ritiene pertanto opportuno ed urgente avviare le procedure per l'adesione ad un fondo immobiliare chiuso, considerato anche il termine di scadenza - ormai prossimo (31.12.2015) - entro il quale il FIA dovrà pre-allocare le residue risorse ancora disponibili, ammontanti a circa 700 milioni di euro.

A tal fine, per la scelta del fondo immobiliare chiuso cui aderire, verrà effettuata una procedura di evidenza pubblica ristretta, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità di cui all'art. 27 ("Principi relativi ai contratti esclusi") del D.Lgs. 12.4.2006, n. 163 (cd. Codice degli appalti).

In attuazione di quanto disposto con D.A.C.R. 115/2014 si propone pertanto di adottare i criteri e le modalità attuative di cui all'Allegato 1, parte integrante e costitutiva del presente provvedimento, per l'adesione ad un fondo immobiliare chiuso avente le sopra citate finalità e caratteristiche, mediante sottoscrizione di quote per un importo massimo di € 5.000.000,00, e per la raccolta di manifestazioni di interesse ad iniziative immobiliari di housing sociale.

La copertura finanziaria del presente provvedimento è assicurata con le reiscrizioni nel bilancio 2015 disposte con DGR n. 97 del 17.2.2015.

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

(Nicola Soluffi)



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

Si attesta la copertura finanziaria della presente deliberazione, pari ad € 5.000.000,00, con riferimento alla disponibilità esistente nel capitolo n. 42604246 del bilancio 2015.

IL RESPONSABILE DELLA P.O.
CONTROLLO CONTABILE DELLA SPESA 3

(Giuseppina Giorgi)

PARERE DEL DIRIGENTE DELLA POSIZIONE DI FUNZIONE EDILIZIA ED ESPROPRIAZIONE

Il sottoscritto, considerata la motivazione espressa nell'atto, esprime parere favorevole sotto il profilo della legittimità e della regolarità tecnica della presente deliberazione.

Il Dirigente
(Massimiliano Marchesini)

PROPOSTA DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO INFRASTRUTTURE TERRITORIO ED ENERGIA

Il sottoscritto propone alla Giunta regionale l'adozione della presente deliberazione.

Il Dirigente
(Mario Rompei)

La presente delibera si compone di n. 12 pagine, di cui n. 5 pagine di allegati che formano parte integrante della stessa.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

(Elisa Moroni)



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ALLEGATO 1

1. Finalità e oggetto dell'adesione a Fondi immobiliari chiusi

La Regione Marche intende aderire, mediante sottoscrizione di quote entro il limite massimo di € 5.000.000,00, ad un fondo immobiliare chiuso, già costituito, al fine di incrementare l'offerta di *alloggi sociali* da cedere in locazione sul territorio marchigiano. L'adesione da parte della Regione è subordinata alla capacità del fondo di generare un effetto moltiplicatore delle risorse da investire in ambito regionale, derivante:

- da un apporto di risorse da parte del fondo pari ad almeno 1,5 volte l'importo regionale;
- dalla capacità del fondo di attrarre la partecipazione del FIA al fondo medesimo.

2. Procedure e criteri di selezione

Per la scelta del fondo immobiliare chiuso cui aderire verrà effettuata una procedura di evidenza pubblica ristretta, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità ai sensi dell'art. 27 ("Principi relativi ai contratti esclusi") del D.Lgs. 12.4.2006, n. 163 (cd. Codice degli appalti).

A tal fine, le Società di Gestione dei fondi immobiliari interessate presentano una *manifestazione di interesse* a seguito di pubblicazione del relativo avviso da parte della Regione.

Tra i criteri di selezione del Fondo immobiliare il bando dovrà prevedere:

- Le *caratteristiche patrimoniali* del fondo;
- Il grado di coinvolgimento ed il ruolo della Regione Marche nella *governance* del fondo immobiliare, compreso il sistema di monitoraggio degli interventi;
- La *significatività della strategia d'investimento*, sia in termini sociali che finanziari, che il fondo intende adottare;
- La *sostenibilità economico-finanziaria del business plan*;
- L'esperienza della Società di Gestione del fondo nella realizzazione di alloggi sociali, anche mediante il recupero dell'esistente;
- Il *rendimento atteso* per la Regione Marche in riferimento alle quote sottoscritte;
- Le modalità del *richiamo* delle quote sottoscritte;
- Le modalità e i termini di *liquidazione* alla scadenza del fondo, con particolare riferimento alla restituzione delle quote di partecipazione sottoscritte dalla Regione Marche.

3. Caratteristiche dei fondi immobiliari

I fondi immobiliari chiusi cui la Regione Marche si rivolge devono possedere le seguenti caratteristiche:



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

- a) Il fondo immobiliare deve essere istituito e gestito ai sensi degli artt. 36 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58;
- b) Il fondo immobiliare deve essere gestito da una Società di Gestione del Risparmio (S.G.R.) autorizzata dalla Banca d'Italia; deve essere già istituito, operativo e principalmente orientato alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale e sociale come definiti dal D.M. 22.04.2008, privilegiando il recupero di immobili esistenti;
- c) Il Regolamento del fondo immobiliare deve prevedere, la possibilità di effettuare interventi per la realizzazione di alloggi sociali nel territorio regionale marchigiano;
- d) Il Regolamento del fondo immobiliare deve prevedere la possibilità di sottoscrizione di quote del fondo medesimo con versamento di risorse finanziarie;
- e) Le regole di governo del fondo immobiliare devono permettere, in funzione della quota sottoscritta da Regione Marche e nei limiti e nel rispetto dell'autonomia della Società di Gestione, il coinvolgimento della stessa nelle scelte strategiche del fondo al fine di garantire il coordinamento con gli strumenti della politica abitativa regionale e potenziare gli effetti sociali della partecipazione. Tale coinvolgimento si può attuare anche con la presenza di Regione Marche nel comitato consultivo del fondo;
- f) Il fondo immobiliare non deve perseguire obiettivi speculativi.

In relazione alle precedenti lettere c) ed e), sono ammessi a partecipare alle procedure di gara anche i fondi che, pur non possedendo alla data dell'Avviso le suddette caratteristiche, provvedano alla modifica del proprio Regolamento con delibera dei competenti organi, non oltre la presentazione del progetto di investimento e comunque nei termini e modalità che saranno indicate nella lettera di invito. La modifica al Regolamento potrà anche essere sospensivamente condizionata alla sottoscrizione delle quote da parte della Regione Marche.

L'individuazione del fondo immobiliare cui aderire è subordinata, oltre alle precedenti caratteristiche, alla verifica che il progetto di investimento possa realizzare l'impegno della Società di Gestione del fondo immobiliare a:

1. Intervenire sul territorio marchigiano coinvolgendo la Regione nelle relative scelte strategiche per garantire il coordinamento con gli strumenti della politica abitativa regionale e potenziare gli effetti sociali della partecipazione;
2. Assicurare un investimento di risorse sul territorio marchigiano pari ad almeno 1,5 volte quelle conferite dalla Regione stessa;
3. Privilegiare interventi di recupero e riqualificazione urbana di pronta realizzabilità ovvero di acquisto di complessi immobiliari già edificati, al fine di contenere il consumo di territorio non urbano;
4. Applicare nella progettazione degli interventi le migliori tecnologie in materia di sostenibilità ambientale, assicurando la realizzazione di edifici con classificazione di efficienza energetica di cui al DM 26 giugno 2009 non inferiore a "B", ad esclusione degli interventi di recupero edilizio che comunque dovranno avere elevati livelli di prestazione energetica, non inferiore a "C".



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

4. Requisiti delle operazioni immobiliari. Requisiti dei beneficiari finali degli alloggi.

Le operazioni immobiliari del fondo devono comportare la realizzazione di un numero di alloggi sociali, definiti con D.M. del 22 aprile 2008, non inferiore a quello che un intervento pubblico di pari valore avrebbe generato se effettuato direttamente mediante corresponsione di un contributo pari al 50% del costo massimo dell'intervento calcolato con le modalità stabilite con DGR n. 1499 del 28.12.2006.

Gli alloggi sociali di cui al capoverso precedente non devono essere accatastati né accatastabili nelle categorie A/1; A/7 (con esclusione degli immobili appartenenti alla tipologia "villette a schiera"); A/8; A/9. Devono inoltre possedere i requisiti dimensionali di cui agli artt. 16 e 43 della legge 457/1978 oltre che classificazione energetica, determinata ai sensi del DM 26 giugno 2009, non inferiore a "B" per gli interventi di nuova costruzione e non inferiore a "C" per quelli di ristrutturazione e/o recupero edilizio.

Il canone locativo degli *alloggi sociali* non può essere superiore a quello *concordato*, calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431/1998.

I prezzi di vendita degli *alloggi sociali* non possono essere superiori ai prezzi di mercato determinati in relazione ai valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Destinatari finali degli *alloggi sociali* realizzati sono le famiglie della cd. fascia grigia, in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 18 della l.r. 16 dicembre 2005, n. 36.

5. Procedure per la ricognizione e raccolta di iniziative di housing sociale in ambito regionale

Il Dirigente della P.F. Edilizia ed Espropriazione raccoglie manifestazioni di interesse, non vincolanti, volte a partecipare a iniziative di housing sociale in ambito regionale promosse da fondi immobiliari, da mettere a disposizione di tutti gli operatori pubblici e privati mediante adeguate forme di pubblicità sul sito web della Regione.

A titolo esemplificativo, si elencano di seguito alcune forme di disponibilità da parte dei soggetti che manifestano l'interesse a partecipare:

- Cessione delle aree/immobili ;
- Conferimento delle aree/immobili oggetto della proposta a società per azioni specializzate in interventi di *housing sociale*
- Sottoscrizione quote fondi immobiliari specializzati in interventi di housing sociale, mediante conferimento delle aree/immobili oggetto della proposta
- Altre forme di partecipazione imprenditoriale e/o finanziaria del proponente all'iniziativa immobiliare (*ad esempio, qualora il proponente sia un'impresa di costruzioni, la disponibilità a realizzare a condizioni economiche predeterminate*



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

l'intervento costruttivo sulle aree di proprietà oggetto di cessione e/o conferimento).

L'avviso pubblico è rivolto a soggetti pubblici e privati e garantisce la più ampia partecipazione dei potenziali interessati.

Per essere ammessi all'elenco delle iniziative di housing sociale da pubblicare, gli interventi edilizi proposti dovranno avere i seguenti requisiti di ammissibilità che saranno verificati dalla Regione Marche:

- a) intervento localizzato nell'ambito territoriale della Regione Marche;
- b) immobile "cielo terra" realizzato e dotato di certificato di agibilità, da realizzare o da recuperare in conformità agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, con fattibilità, in tempi brevi, per la esecuzione dei lavori di nuova costruzione o di recupero edilizio;
- c) disponibilità dell'area edificabile (nuova costruzione), dell'immobile da recuperare (recupero edilizio) ovvero dell'immobile ultimato o da ultimare e comunque non locato;
- d) alloggi integralmente liberi da gravami e vincoli di qualsiasi natura e specie, derivanti da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, oltre che da vincoli di natura contrattuale e/o obbligatoria;
- e) unità abitative appartenenti a categorie non di lusso. Sono pertanto escluse le categorie A/1; A/7 (salvo gli immobili appartenenti alla tipologia "villette a schiera"); A/8; A/9;
- f) componente di "alloggi sociali", come definiti in precedenza, misurata in metri quadrati di superficie commerciale (determinata ai sensi del D.P.R. n. 138/1998), non inferiore all'80% della complessiva consistenza delle singole iniziative;
- g) elevata prestazione energetica di progetto degli immobili non inferiore alla classe "B", ai sensi della vigenti normative nazionali e regionali (ad esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia e di recupero edilizio che comunque dovranno avere elevati livelli di prestazione energetica);
- h) indicazione delle certificazioni SOA in possesso.

Le proposte dovranno perseguire il raggiungimento dei seguenti elementi qualificanti:

- Realizzazione di alloggi in locazione a canone moderato;
- Dimensione degli interventi tale da consentire l'economicità di gestione degli immobili;
- Massimizzazione della componente di alloggi sociali nel mix abitativo e funzionale delle iniziative immobiliari, caratterizzato prevalentemente da alloggi sociali concessi in locazione, a canoni calmierati, con durata fino a 25 anni nonché costo complessivo dell'investimento che dovrà essere contenuto, fatta salva la qualità costruttiva;



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

- Positive ricadute sulla riqualificazione urbanistica e sociale dei quartieri ove le iniziative sono collocate;
- Facilità di accesso ad una adeguata e qualificata dotazione di servizi alla residenza (*a titolo di esempio: servizi per l'infanzia, scuole, servizi sanitari, aree verdi attrezzate, attrezzature sociali e sportive, aggregazioni di esercizi di prossimità*), con riferimento sia al mix funzionale *interno* delle singole iniziative che alla esistente dotazione delle zone in cui le iniziative sono realizzate, tale da garantire una buona qualità della vita degli utenti degli alloggi realizzati.
- Azioni volte a integrare gli utenti degli alloggi realizzati nella comunità locale, al fine di prevenire il rischio di possibili fenomeni di ghettizzazione e marginalizzazione;
- Modalità di gestione degli alloggi in locazione per tutto il periodo di durata dell'investimento, di selezione degli inquilini, di riscossione dei canoni di locazione, di manutenzione, di vendita degli alloggi alla fine del periodo di locazione.

6. Esiti manifestazione di interesse

Le manifestazioni di interesse saranno preventivamente esaminate da una apposita Commissione nominata dalla Regione ai soli fini della verifica dei criteri di ammissibilità delle proposte presentate sulla base delle condizioni descritte ai paragrafi precedenti.

Successivamente, entro e non oltre novanta giorni dalla data di scadenza prevista per la presentazione delle manifestazioni d'interesse, la Regione pubblicherà l'elenco delle manifestazioni di interesse ritenute ammissibili per gli approfondimenti tecnico economici delle singole iniziative basati sui criteri di valutazione precedentemente indicati.

In caso di interesse da parte dei fondi di cui al comma 3, lett. a), dell'art.11, D.L. 112/08, convertito, con modificazioni, dalla legge 133/08 ad aprire trattative con gli enti e soggetti rientranti nei requisiti verificati dalla Commissione sopra citata, gli stessi potranno contattare direttamente gli stessi per l'avvio di eventuali trattative.

Scaduto il termine massimo di 90 giorni dalla pubblicazione dell'elenco degli ammessi, le manifestazioni di interesse si intendono decadute.

Gli stessi fondi di cui al comma 3, lett. a), dell'art. 11, DL 112/08 si atterrano al rispetto delle norme privatistiche o pubblicistiche di volta in volta applicabili a ciascun proponente, anche eventualmente a mezzo della sottoscrizione di un protocollo di intesa con gli enti pubblici territoriali interessati.