



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 NOVEMBRE 2016, N. 1830

L.R. n. 6/2011 - Delibera della A.L. n. 98/2016. -. Avvio procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un fondo immobiliare chiuso costituito per la realizzazione di interventi in materia di alloggi sociali da realizzarsi sul territorio regionale ai fini della sottoscrizione di quote

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 NOVEMBRE 2016, N. 1830

L.R. n. 6/2011 - Delibera della A.L. n. 98/2016. -. Avvio procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un fondo immobiliare chiuso costituito per la realizzazione di interventi in materia di alloggi sociali da realizzarsi sul territorio regionale ai fini della sottoscrizione di quote

GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Richiamate:

- la Legge Regionale 08 agosto 2001, n. 24, recante: "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" e s. m. i.;

- l'art. 1 comma 1 lettera a) del D.P.C.M. 16 luglio 2009 "Piano nazionale di edilizia abitativa";

- 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 deliberazione della Assemblea Legislativa n. 16 del 9 giugno 2015, 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)";

- la deliberazione della Assemblea Legislativa n. 98 del 26 ottobre 2016, avente ad oggetto: "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. (Proposta della Giunta regionale in data 26 settembre 2016, n. 1530)";

Considerato che con la suddetta deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 98 del 26 ottobre 2016, è stato stabilito:

- che la Giunta regionale emani uno specifico bando per la selezione dei fondi immobiliari chiusi a cui aderire, come previsto all'art. 5 della Legge Regionale n. 6/2011;

- che il bando in particolare deve definire: i requisiti di ammissibilità, le modalità di presentazione e valutazione delle domande, le procedure e modalità di selezione, le caratteristiche degli alloggi sociali, il valore locativo degli alloggi, le tipologie di nuclei familiari destinatari degli alloggi e i requisiti soggettivi che devono essere posseduti, tutti gli aspetti tecnici, amministrativo-contabili (punto 6. dell'**allegato 1**);

- che le risorse destinate alla acquisizione di quote di fondi immobiliari chiusi ammontano 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.;

- 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;

Dato atto che, ai fini della individuazione del fondo immobiliare chiuso cui aderire la Legge Regionale n. 6/2011 sopra citata

prevede l'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica;

Valutato, per accrescere l'offerta di alloggi sociali, al fine di fronteggiare l'emergenza abitativa dovuta prevalentemente alla crisi economica e occupazionale che ha colpito anche il territorio della Regione Emilia-Romagna, di effettuare una procedura di evidenza pubblica semplificata "ristretta" (manifestazione di interesse), nel rispetto dei principi di economicità, imparzialità, efficacia, parità di trattamento, trasparenza e proporzionalità di cui all'art. 4 del D.lgs. n. 50/2016;

Dato atto che le risorse pari a Euro 600.000,00 disponibili sul capitolo 32024 del bilancio gestionale 2016-2018, anno di previsione 2016, secondo i principi ed ai sensi del D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i., devono essere concesse e impegnate entro il corrente anno;

Ritenuto opportuno:

- avviare, per le motivazioni sopra indicate, la procedura ad evidenza pubblica semplificata per l'adesione ad un fondo immobiliare chiuso;

- procedere alla approvazione, in attuazione al punto 4) del dispositivo di cui alla delibera dell'Assemblea Legislativa sopracitata, dell'**allegato 1**, che costituisce "Avviso di manifestazione di interesse per l'individuazione di un fondo immobiliare chiuso costituito per la realizzazione di interventi di edilizi residenziale sociale sul territorio regionale ai fini della sottoscrizione di quote" e dell'**allegato 2** che costituisce il "Modulo manifestazione interesse", parti integranti della presente deliberazione;

- destinare alla finalità suddetta le eventuali ulteriori risorse che affluiranno sul capitolo n. 32024 eccedenti le risorse già disponibili nel bilancio per l'esercizio gestionale 2016-2018 ammontanti a Euro 600.000,00;

Ritenuto altresì di procedere alla pubblicazione integrale dell'avviso oltre che nel BURERT anche sul sito istituzionale <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/politiche-abitative>;

Visto l'art. 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, recante: "Disposizioni ordinarie 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., e in particolare l'obbligo di pubblicazione di cui all'articolo 26, comma 1, relativo a "i criteri e le modalità cui le amministrazioni stesse devono attenersi per la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e per l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed enti pubblici e privati";

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 della Giunta regionale 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 della Giunta regionale n. 270 del 29 febbraio 2016 avente ad oggetto: "Attuazione prima fase della riorganizzazione avviata con delibera n.2189/2015";

- la deliberazione della Giunta regionale n.622 del 28 aprile 2016, avente ad oggetto: "Attuazione seconda fase della riorganizzazione avviata con delibera 2189/2015";

- la deliberazione della Giunta regionale 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";

- n. 1107 del 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;

delibera

per le motivazioni espresse in premessa, parte integrante alla presente deliberazione:

1) di procedere, per le motivazioni espresse in narrativa, all'avvio della procedura ad evidenza pubblica finalizzata all'individuazione di un fondo immobiliare chiuso avente la finalità di realizzare alloggi sociali nel territorio regionale;

2) di approvare, in attuazione al punto 4) del dispositivo di cui alla delibera dell'Assemblea Legislativa N. 98/2016 sopracitata, l'**allegato 1** che costituisce "Avviso di manifestazione di interesse per l'individuazione di un fondo immobiliare chiuso costituito per la realizzazione di interventi di edilizi residenziale sociale sul territorio regionale ai fini della sottoscrizione di quote" e l'**allegato 2** che costituisce il "Modulo manifestazione interesse", parte integranti della presente deliberazione;

3) di dare atto che le risorse destinate alla acquisizione di quote di fondi immobiliari chiusi ammontano 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.;

4) di destinare alla finalità suddetta le eventuali ulteriori risorse che affluiranno sul capitolo n. 32024 eccedenti le risorse già disponibili nel bilancio per l'esercizio gestionale 2016-2018 ammontanti a Euro 600.000,00;

5) di dare atto che per quanto previsto in materia di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni, di cui al D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, si provvederà ai sensi delle disposizioni normative ed amministrative richiamate in parte narrativa;

6) di disporre la pubblicazione integrale dell'avviso sul sito istituzionale <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/politiche-abitative>;

7) di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

Avviso di manifestazione di interesse per l'individuazione di un fondo immobiliare chiuso costituito per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale sul territorio regionale ai fini della sottoscrizione di quote

1. Obiettivi e Finalità

Questo avviso emanato in attuazione della Legge Regionale n. 6/2011 è finalizzato alla selezione di fondi immobiliari chiusi già costituiti a cui aderire, attraverso una procedura di evidenza pubblica, mediante la sottoscrizione di quote, al fine di incrementare sul territorio regionale l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale accessibili a condizioni più agevolate 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. Risorse

Le risorse attualmente disponibili nel bilancio per l'esercizio gestionale 2016/2018, anno previsione 2016, ammontano a euro 600.000 allocate sul capitolo n. 32024.

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

3. Requisiti di ammissibilità

3.1. Soggetti ammissibili che possono presentare una manifestazione di interesse

Possono presentare una manifestazione di interesse le Società di gestione del Risparmio (SGR) autorizzate dalla Banca d'Italia che gestiscono fondi immobiliari chiusi già costituiti aventi le caratteristiche indicate al paragrafo 3.2.

3.2. Caratteristiche di ammissibilità che devono essere possedute dal fondo

Per partecipare le SGR devono attestare e dichiarare che i fondi che gestiscono possiedono alla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso le seguenti caratteristiche di ammissibilità:

- a) sono istituiti e gestiti ai sensi dell'art. 36 e ss del Dlgs. 24/02/1998, n. 58 e s.m.i.;
- b) sono già istituiti ed operativi;
- c) prevedono nel proprio regolamento la realizzazione di interventi di edilizia sociale nel territorio regionale;

- d) non perseguono obiettivi speculativi;
- e) prevedono nel proprio regolamento la possibilità di sottoscrizione di quote del fondo con versamento di risorse finanziarie;
- f) le regole del fondo devono consentire, in funzione della quota di partecipazione sottoscritta dalla Regione, 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;
- g) le regole del fondo devono assicurare un investimento di risorse sul territorio regionale almeno pari alle risorse conferite dalla Regione;

3.3. Requisiti degli interventi proposti

L'individuazione del fondo a cui aderire è subordinata, oltre alle precedenti caratteristiche, alla verifica che il progetto di investimento di edilizia residenziale sociale nel territorio regionale possa realizzare gli impegni sotto elencati che la Società di Gestione (SGR) del fondo immobiliare dichiara di impegnarsi ad applicare nella manifestazione di interesse presentata.

Per partecipare alla manifestazione di interesse le SGR devono dichiarare di impegnarsi nella realizzazione del progetto di investimento:

- a contenere il consumo di territorio privilegiando, ove possibile, interventi di recupero e riqualificazione urbana oppure di acquisto di complessi già edificati invenduti;
- a realizzare interventi destinati alla locazione o assegnazione in godimento a termine di medio e lungo periodo;
- 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;
- ad assicurare un investimento di risorse sul territorio regionale pari al almeno quelle conferite dalla Regione;
- a trasmettere alla Giunta Regionale una relazione annuale sulle attività svolte relativamente all'edilizia residenziale sociale nel territorio regionale;

3.4 Requisiti degli alloggi e dei soggetti beneficiari

L'investimento del fondo deve assicurare la realizzazione di alloggi sociali nel territorio regionale che possiedono i seguenti requisiti.

- essere ricompresi nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4, A/5, A7;

- avere una superficie utile non superiore a 95 metri quadrati (determinata in conformità alla normativa regionale vigente A.L. n. 279/2010);
- essere destinati alla locazione o assegnazione in godimento a termine per una durata non inferiore a 15 anni;
- devono essere oggetto di convenzione o atto unilaterale d’obbligo tra il Comune in cui sono localizzati ed i soggetti titolari degli interventi.

Il canone di locazione degli alloggi sociali non può essere superiore a quello concordato, calcolato ai sensi dell’art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e s.m.i.

Ai fini della valorizzazione dell’investimento regionale il canone come sopra determinato ridotto di una quota percentuale del 30% deve essere applicato su una quota di alloggi sociali realizzati almeno pari alla quota conferita dalla Regione.

Gli alloggi devono essere assegnati in locazione o godimento a nuclei familiari appartenenti a categorie sociali da definire con il Comune sulla base del fabbisogno abitativo rilevato sul territorio comunale, privilegiando i nuclei familiari segnalati dal Comune per i quali ricorrono le condizioni di decadenza dall’assegnazione di alloggi ERP di cui al punto f), comma 1, art. 30 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i..

I nuclei familiari devono essere in possesso dei requisiti soggettivi definiti in convenzione con il Comune quali a titolo esemplificativo: *cittadinanza italiana o di un altro stato dell’Unione Europea o di altri stati non appartenenti all’Unione Europea rispettando la normativa sull’immigrazione, residenza anagrafica o attività lavorativa nel Comune; valore Isee (indicatore della situazione economica equivalente) del nucleo, calcolato secondo i criteri stabiliti dal DPCM 159/2013 e s.m.i., non superiore a un determinato valore; non possedere nel territorio nazionale la titolarità del diritto di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione di un alloggio ritenuto adeguato alle necessità del nucleo familiare sulla base della normativa regionale relativa all’edilizia agevolata.*

4. Manifestazione di interesse

4.1. Modalità di presentazione della manifestazione di interesse

La manifestazione di interesse, in regola con l’imposta di bollo (1), deve essere redatta esclusivamente su apposito modulo predisposto dalla Regione, disponibile collegandosi al sito <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/politiche-abitative>, sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i. Quanto dichiarato nel modulo comporta le conseguenze, anche penali, prescritte nel suddetto decreto in caso di dichiarazioni mendaci.

La manifestazione di interesse deve essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante della SGR o da un suo delegato, ed essere trasmessa obbligatoriamente, pena la non ammissibilità della domanda stessa, unitamente agli allegati di seguito indicati, mediante Posta Elettronica Certificata (PEC) all’indirizzo pru@postacert.regione.emilia-romagna.it **entro 15 giorni decorrenti dalla data di**

pubblicazione del presente avviso sul BURET. Fa fede esclusivamente la data di invio della PEC.

- (1) la marca da bollo di importo pari a 16,00 Euro deve essere applicata sulla copia cartacea conservata dal richiedente, nella manifestazione di interesse devono essere riportati i dati reperibili sulla marca da bollo (data emissione e codice identificativo). Il bollo deve riportare una data anteriore a quella di invio della stessa. La mancata presentazione dello stesso nei casi dovuti comporta la non regolarità dell'istanza e la conseguente segnalazione all'Agenzia delle entrate. La copia cartacea deve essere esibita a richiesta della Regione. Nel caso di esenzione nella domanda deve essere riportata apposita dichiarazione in merito.

4.2 Contenuto della manifestazione di interesse

La manifestazione di interesse deve fornire, oltre ai dati identificativi della SGR, le seguenti dichiarazioni come da modulo allegato 2 alla presente deliberazione:

- gli estremi dell'autorizzazione della SGR, ottenuta dalla Banca d'Italia, all'esercizio di gestione collettiva del risparmio e dei servizi di gestione di portafogli e di consulenza in materia di investimenti;
- l'identificazione del fondo immobiliare chiuso gestito dalla SGR con l'indicazione della denominazione e dei dati relativi alla sua costituzione;
- il possesso, da parte del fondo immobiliare, di tutte le caratteristiche individuate nell'Avviso al paragrafo 3.2;
- che la SGR si trova nella condizione, con la presentazione del progetto di investimento, di poter realizzare l'impegno nei confronti della Regione a:
 1. intervenire sul territorio della regione 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 regionale pari ad almeno a quelle conferite dalla Regione stessa;
 3. contenere il consumo di territorio privilegiando, ove possibile, interventi di recupero e riqualificazione urbana oppure di acquisto di complessi già edificati invenduti;
 4. a realizzare interventi destinati alla locazione o assegnazione in godimento a termine di medio e lungo periodo;
 5. applicare canoni di locazione degli alloggi sociali non superiori a quello concordato, calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e s.m.i.;
 6. 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;
- a trasmettere alla Giunta regionale una relazione annuale sulle attività svolte relativamente all'edilizia residenziale sociale nel territorio regionale.

Allegati alla manifestazione di interesse (prodotti in formato PDF):

- nel caso di domanda sottoscritta digitalmente dal soggetto delegato, copia della delega o documento attestante il poter di rappresentanza o di firma;
- relazione descrittiva sintetica dell'intervento di edilizia residenziale sociale che si propone di realizzare nel territorio regionale che attesti il possesso dei requisiti di ammissibilità previsti dal bando.

4.3 Motivi di esclusione

Sono escluse le manifestazioni di interesse:

- non redatte sull'apposito modulo predisposto dalla Regione reperibile nel sito <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/politiche-abitative>;
- trasmesse al di fuori dei termini previsti o mediante mezzi diversi da quello stabilito al paragrafo 4.;
- non firmate digitalmente dal legale rappresentante o da un suo delegato
- con firma digitale basata su un certificato elettronico revocato, scaduto o sospeso;
- prive anche di uno solo dei documenti obbligatori richiesti dal presente avviso ed elencati al paragrafo 4.;

Dei motivi di esclusione verrà data comunicazione con lettera nei termini e con le modalità indicati al paragrafo 5.

5. Procedura di valutazione delle manifestazioni di interesse

5.1. Procedura

L'istruttoria delle manifestazioni di interesse pervenute sarà svolta in due fasi.

Prima fase

Nella prima si procederà alla verifica dei requisiti di ammissibilità formale descritti nei paragrafi precedenti al fine di accertare la presenza della documentazione obbligatoria richiesta e del rispetto della modalità di trasmissione della manifestazione di interesse. Tale verifica verrà effettuata dal Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative che provvede a verificare tutte le manifestazioni di interesse pervenute. Ad esito di tale istruttoria Il Servizio predispone un elenco delle manifestazioni di interesse ammesse alla successiva fase di valutazione di merito e un elenco di quelle non ammissibili con indicato la relativa motivazione di esclusione.

Il termine di conclusione del procedimento della prima fase è di **10 giorni** che decorrono dalla data di scadenza di presentazione delle manifestazioni di interesse.

Tale termine si intende sospeso, per non più di 30 giorni, nel caso di richiesta di documentazione integrativa o di chiarimenti, anche tramite posta elettronica ordinaria, da parte del Servizio. La documentazione deve essere trasmessa entro 10 giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'esito della prima fase dell'istruttoria sarà sottoposto ad un apposito nucleo di valutazione composto da dirigenti e funzionari regionali, nominato dal Direttore Generale della Direzione Cura del Territorio e dell'Ambiente.

Seconda fase

Nella seconda fase il nucleo di valutazione preso atto dell'esito dell'istruttoria della prima fase provvederà a:

- sottoporre alla istruttoria di merito le manifestazioni di interesse ammissibili, sulla base dei criteri di cui al successivo paragrafo 6., per l'attribuzione dei punti validi ai fini della formulazione dell'elenco in ordine di punteggio;
- inviare attraverso il Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative a ogni società che ha presentato la manifestazione di interesse non ammissibile alla istruttoria di merito una comunicazione secondo le modalità sotto indicate.

Il termine di conclusione del procedimento della seconda fase è di **20 giorni** che decorrono dalla data di scadenza di conclusione del procedimento della prima fase.

Tale termine si intende sospeso, per non più di 30 giorni nel caso di richiesta di documentazione integrativa o di chiarimenti, anche tramite posta elettronica ordinaria, da parte del Nucleo.

Le Società che hanno presentato le manifestazioni di interesse ammissibili saranno invitate con lettera, inviata tramite PEC, a presentare **entro 10 giorni** tutta la documentazione sotto elencata a comprova della sussistenza delle condizioni previste nel paragrafo 3. "requisiti di ammissibilità" e la documentazione riguardante il progetto di investimento per la valutazione:

- delle caratteristiche patrimoniali del fondo;
- del grado di coinvolgimento ed il ruolo della Regione Emilia-Romagna nella gestione del fondo immobiliare, compreso il monitoraggio degli interventi;
- della sostenibilità economico-finanziaria;
- del rendimento atteso per la Regione in riferimento alle quote sottoscritte;
- della significatività della strategia d'investimento sia in termini sociali che finanziari, con particolare riferimento alla quota destinata all'edilizia residenziale sociale, all'importo dei canoni applicati;
- dell'esperienza della Società di gestione nella realizzazione di interventi di edilizia sociale;
- delle modalità del richiamo della quota sottoscritta dalla Regione;
- delle modalità di liquidazione alla scadenza del fondo delle quote di partecipazione sottoscritte;
- del profilo di rischio delle diverse classi di quote del fondo.

La documentazione deve essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante della SGR o da un suo delegato, ed essere trasmessa con lettera, obbligatoriamente, mediante Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo pru@postacert.regione.emilia-romagna.it entro e non oltre il termine di cui sopra indicato nella lettera di richiesta. Fa fede esclusivamente la data di invio della PEC.

Documentazione:

- copia regolamento di gestione del fondo immobiliare chiuso;
- descrizione sintetica delle procedure interne di cui è dotata SGR per la gestione dei processi di investimento, sviluppo e valorizzazione delle iniziative, gestione dei conflitti di interesse e risk management;
- business plan a vita intera del Fondo per verificare la sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa, dal quale dovranno risultare almeno i seguenti elementi:
 - conto economico del fondo sul base annuale, con evidenza dei proventi di gestione;
 - stato patrimoniale del Fondo su base annuale con evidenza del Valore Complessivo Netto (NAV) e del Valore Complessivo Lordo (GAV) e della leva finanziaria del periodo;
 - rendiconto finanziario con evidenza dei flussi di cassa e del tasso interno di rendimento (IRR) del Fondo, delle ipotesi di richiamo degli impegni, della distribuzione dei proventi e del rimborso delle quote per ciascuna tipologia di sottoscrittore, dell'Equity (costituito per apporto e per cassa) necessario alla sostenibilità economica dell'iniziativa e del capitale di debito utilizzato;
 - prospetto di sintesi indicante i costi complessivi a carico del Fondo;
- relazione descrittiva relativa alle strategie che si intendono seguire per la gestione dell'iniziativa proposta (selezione utenza ed individuazione del fabbisogno abitativo, gestione degli affitti, gestione tecnico-manutentiva e lo sviluppo dell'attività costruttiva (soluzioni costruttive, progettazione, selezione degli appaltatori, verifica della qualità delle opere ecc...))
- relazione descrittiva dettagliata dell'intervento di edilizia residenziale sociale che si propone di realizzare nel territorio regionale. Dalla relazione devono risultare evidenti i seguenti elementi: Indicazioni relative alla documentazione attestante la titolarità dell'area oggetto dell'intervento e dei provvedimenti abilitativi o in caso contrario descrivere l'iter comunale già attuato, in corso e di quello necessario per la conclusione - Indicazioni relative al regime urbanistico, paesaggistico dell'area ed eventuali vincoli - cronoprogramma dettagliato relativo all'iter di realizzazione della proposta stessa, con particolare riferimento alla tempistica necessaria per la messa a disposizione degli alloggi in favore dei nuclei familiari - descrizione tecnico-analitica del progetto, con illustrazione delle caratteristiche tipologiche abitative e costruttive nonché delle opere edilizie ed impiantistiche, superfici alloggi - descrivere i servizi, le dotazioni presenti (servizi infanzia, scuole, supermercati, servizi sanitari, farmacie, uffici postali, impianti sportivi, verde attrezzato ecc...).

Il Nucleo attraverso il Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative invia a ogni società che ha presentato la manifestazione di interesse una comunicazione via PEC con l'esito dell'istruttoria formale e di merito ai sensi dell'art. 10 della L. n. 241/90 e smi. Entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione gli interessati possono presentare osservazioni scritte corredate da eventuale documentazione.

Dell'eventuale mancato accoglimento di tali osservazioni il Servizio darà motivata comunicazione agli interessati.

Sulla base di risultati dell'istruttoria di merito il nucleo propone alla Giunta l'elenco delle manifestazioni di interesse pervenute, non ammissibili con indicata la relativa motivazione e di quelle ammissibili in ordine di punteggio.

La Giunta regionale con proprio atto, sulla base delle istruttorie effettuate e sugli esiti trasmessi dal nucleo di valutazione provvede:

- alla presa d'atto dell'elenco delle manifestazioni di interesse pervenute;
- alla approvazione dell'elenco della manifestazioni di interesse non ammesse con indicata la relativa motivazione;
- alla approvazione dell'elenco delle manifestazioni di interesse ammissibili in ordine di punteggio;
- alla individuazione del Fondo immobiliare gestito dalla SGR che ha presentato la manifestazione di interesse che ha ottenuto maggior punteggio;
- a concedere e impegnare le risorse stanziare sul bilancio gestionale 2016-2018, anno previsione 2016, per il presente avviso di manifestazione di interesse.

6. Criteri di valutazione

Il nucleo di valutazione esamina le manifestazione di interesse ammissibili e la documentazione richiesta presentata sulla base dei requisiti di ammissibilità, dei criteri di valutazione e di priorità in conformità ai seguenti criteri di selezione. Il punteggio massimo raggiungibile è pari a 100 (punti).

		Punti
1	Descrizione (sintetica) delle procedure interne di cui è dotata la SGR per la gestione dei processi di investimento, sviluppo e valorizzazione delle iniziative, gestione dei conflitti di interesse e risk management	0-10
2	Schema di Regolamento di gestione del Fondo Immobiliare	0-20
3	Business Plan a vita intera del Fondo	0-15
4	Relazione concernente la strategia di gestione socio-immobiliare dell'iniziativa (selezione utenza ed individuazione del fabbisogno abitativo, gestione degli affitti, gestione tecnico-manutentiva, soluzioni costruttive, progettazione, selezione degli appaltatori, verifica della qualità dell'opera..)	0-15
5	Ulteriori criteri	0-40

	totale	100
--	--------	-----

Il punteggio verrà attribuito dal Nucleo di valutazione sommando i punteggi relativi a ciascun criterio ottenuti con le modalità di seguito specificate.

A ciascun sub criterio verrà attribuito dal Nucleo di Valutazione un punteggio massimo a cui il nucleo stesso attribuirà dei coefficienti percentuali di giudizio compresi fra 0% e 100%:

- 0% corrisponde ad un giudizio insufficiente;
- 25% corrisponde ad un giudizio sufficiente;
- 50% corrisponde ad un giudizio buono;
- 75% corrisponde ad un giudizio ottimo;
- 100% corrisponde ad un giudizio eccellente

1. **Descrizione sintetica delle procedure interne di cui è dotata SGR**

Il partecipante sarà valutato anche in base alla capacità di garantire una gestione professionale sana e prudente, si richiede di descrivere le procedure interne adottate dalla SGR nelle varie fasi di gestione del Fondo immobiliare, dal processo di investimento alla gestione dei conflitti fino al sistema dei controlli interni.

Descrizione sub criterio		Punti max
1	Completezza e trasparenza della procedura di selezione degli investimenti, gestione degli appalti, selezione dei fornitori e delle attività di outsourcing	
2	Processo di gestione del conflitto di interesse	
3	Struttura organizzativa e attività poste in atto per un efficiente controllo interno e gestione del rischio	
TOTALE PUNTI		10

2. **Regolamento di gestione del fondo immobiliare**

Verifica requisiti di ammissibilità previsti avviso

Descrizione sub criterio		Punti max
1	Il diritto per la Regione al rimborso del capitale in via privilegiata	
2	La durata del fondo dovrà essere coerente con la previsione di un periodo di locazione non inferiore a 15 anni a canoni inferiori a quelli di mercato	
3	Struttura di governante che prevede oltre alla Assemblea dei sottoscrittori un advisory committente a tutela del rispetto delle finalità sociali dell'iniziativa	
4	Specificazione del rischio delle diverse classi di quote del fondo	
5	Grado di coinvolgimento della Regione nella gestione del fondo	
6	Strategia di investimento sia in termini sociali che finanziari che si intende adottare per la quota di investimenti immobiliari destinati all'edilizia residenziale sociale	
TOTALE PUNTI		20

3. Business Plan del Fondo

Si richiede la stesura di un business plan a vita intera del fondo

Descrizione sub criterio		Punti max
1	Completezza, chiarezza e coerenza nella presentazione del piano finanziario	
2	Elaborazioni di più scenari del piano finanziario	
3	Soluzioni costruttive che a parità di qualità edilizia e di classe energetica degli edifici permettano di raggiungere economie di scala sui costi di sviluppo dell'operazione immobiliare	
4	Descrizione delle modalità e strategie che il partecipante intende porre in essere per il reperimento del capitale a debito (nella valutazione saranno privilegiati i partecipanti che presentano manifestazioni di interesse - vincolanti o meno - di soggetti bancari interessati a finanziare il fondo)	
5	Descrizione della modalità e strategie che il partecipante intende porre in essere per il reperimento dell'Equity necessario alla sostenibilità economica finanziaria del fondo (nella valutazione saranno privilegiati i partecipanti che presenteranno eventuali manifestazioni di interesse - vincolanti o meno - di investitori qualificati interessati alla sottoscrizione dell'Equity del fondo)	
TOTALE PUNTI		15

4. Strategia di gestione socio-immobiliare

Si richiede una relazione descrittiva delle strategie e modalità che il partecipante intende seguire per la gestione socio-immobiliare del fondo

Descrizione sub criterio		Punti max
1	Strategie, tempistiche e modalità con cui il partecipante sensibilizza il territorio al progetto di costruzione, rileva le esigenze della potenziale utenza, informa la comunità di abitanti e individua le esigenze dei servizi dell'abitare	
2	Strategia che il partecipante intende seguire nella fase di gestione immobiliare dell'iniziativa per assicurare l'assorbimento da parte dell'utenza interessata all'acquisto o all'affitto delle varie destinazioni d'uso contemplate dal progetto (saranno privilegiate quelle proposte che permetteranno il maggior contenimento del rischio relativo alla redditività dell'immobile e che saranno accompagnate da eventuale documentazione di supporto (quali analisi o indagini di mercato) per la valutazione della domanda abitativa in edilizia sociale e libera, riferita al territorio comunale regionale di riferimento della iniziativa)	
3	Principali termini di funzionamento dei servizi immobiliari e dei contratti che verranno affidati in outsourcing con particolare riferimento a quelli di property e facility management nonché quelli da porre in essere per lo sviluppo della fase costruttiva, indicando le modalità tecniche ed organizzative che si prevede saranno adottate per l'organizzazione di tali attività nonché i relativi controlli della qualità e congruità economica	
4	Strategie che il partecipante intende seguire in sede di liquidazione del fondo immobiliare e modalità di gestione del rischio legato alle difficoltà di smobilizzo degli assets immobiliari (saranno privilegiate le proposte che maggiormente permettano di contenere il rischio in fase di liquidazione)	

TOTALE PUNTI	15
---------------------	----

5. Ulteriori criteri

Il nucleo attribuisce gli ulteriori 40 punti valutando l'intervento di edilizia residenziale proposto.

Si chiede una relazione descrittiva dettagliata dell'intervento di edilizia residenziale sociale che si propone di realizzare nel territorio regionale. Dalla relazione devono risultare evidenti i seguenti elementi elencati al punto "Documentazione".

Saranno privilegiati gli interventi che rispondono ai seguenti sub criteri

Descrizione sub criterio		Punti max
1	Coerenza dell'intervento di edilizia residenziale sociale proposto con le finalità e gli obiettivi della politica abitativa regionale	
2	Componente di alloggi sociali in relazione alla consistenza complessiva della offerta abitativa	
3	Impegno a destinare, su richiesta del Comune, una percentuale degli alloggi finanziati ai nuclei familiari per i quali ricorrono le condizioni di decadenza dall'assegnazione di alloggi ERP di cui al punto f), comma 1, art. 30 della L.R. n. 24/2001. (da documentare con attestazione del Comune)	
4	Impegno ad applicare su una quota di alloggi pari al -----% del loro valore complessivo un canone di locazione calcolato con le modalità stabilite dalla L. n-431/98 ridotto del 30 %	
5	Fattibilità	
5.1	Intervento che dispone del titolo abilitativo previsto dalla normativa in materia di attività edilizia ovvero idoneo all'ottenimento	
5.2	Interventi da realizzare su aree o immobili ricadenti in uno strumento urbanistico attuativo già approvato/adottato o in un POC già adottato	
5.3	Intervento che dispone dell'area edificabile (nuova costruzione)	
6	Tipologia intervento	
6.1	Intervento recupero o riqualificazione urbana	
6.2	Intervento compreso in piani di recupero in centro storico o in un ambito consolidato di riqualificazione urbana	
6.3	Intervento ricompreso in aree già destinate alla edilizia residenziale	
7	Qualità tecnica dell'intervento proposto(caratteristiche del progetto e degli obiettivi di innovazione	
7.1	Elevata prestazione energetica superiore a quanto richiesto dalle vigenti normative nazionali e regionali	
7.2	Facilità di accesso ad una adeguata e qualificata dotazione di servizi alla residenza (es. scuole, servizi per l'infanzia, servizi sanitari, aree verdi attrezzate, attrezzature sportivi, sociali, trasporto pubblico)	
7.3	Realizzazione di alloggi in locazione a canone moderato non inferiore a anni 15	
8	Localizzazione	
8.1	Intervento localizzato in un comune capoluogo di provincia	
8.2	Intervento localizzato in un comune classificato ad alta tensione abitativa	

	elencati nell'allegato A) alla delibera della giunta regionale 25 novembre 2002, n. 2235	
9	Qualificazione	
9.1	Anzianità di costituzione della SGR	
9.2	Realizzazione nel territorio regionale interventi di edilizia residenziale sociale attraverso il fondo immobiliare chiuso oggetto della manifestazione di interesse	
	TOTALE PUNTI	40

7. Avvertenza

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale ma semplice invito ad offrire.

L'amministrazione si riserva di:

- annullare, sospendere, prorogare o interrompere il presente avviso;
- sottoscrivere le quote anche in presenza di una sola offerta;

senza che tali circostanze possano essere oggetto di richiesta di indennizzo, risarcimento a qualsiasi titolo da parte degli offerenti.

I documenti prodotti e acquisiti non verranno restituiti agli offerenti.

8. Informazioni

Le informazioni relative al presente avviso con la relativa modulistica saranno disponibili sul sito <http://territorio.regione.emilia-romagna.it/politiche-abitative>.

Per eventuali chiarimenti è possibile rivolgersi a:

Bergamaschi Adriano – mail adriano.bergamaschi@regione.emilia-romagna.it - telefono 051/5273311;

Fabbi Milva – email milva.fabbi@regione.emilia-romagna.it - telefono 051/5273756;

Il responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative.

"Modulo manifestazione interesse"



PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN FONDO IMMOBILIARE CHIUSO COSTITUITO PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE SUL TERRITORIO REGIONALE AI FINI DELLA SOTTOSCRIZIONE DI QUOTE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Bollo da € 16,00
(se inviata via PEC da applicare sulla copia cartacea conservata dal richiedente) (*)

Spett.le Regione Emilia Romagna
Servizio Qualità Urbana e Politiche Abitative
Viale Aldo Moro, 30
40127 BOLOGNA
PEC: pru@postacert.regione.emilia-romagna.it

Il sottoscritto _____
nato a _____ il _____
residente a _____ prov _____ via _____ n _____
codice fiscale _____ telefono _____
cell. . _____ mail _____
Pec _____
in qualità di _____ della SGR _____
_____ con sede a _____
_____ Via. _____
Prov _____ Cap _____

Manifesta il proprio interesse a partecipare alla procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un fondo immobiliare chiuso costituito per la realizzazione di interventi in materia di alloggio sociale (social housing) da realizzarsi sul territorio della Regione Emilia-Romagna

DICHIARA

AI SENSI DEL DPR 445/2000 E S.M.I.

(CONSAPEVOLE DELLA RESPONSABILITÀ PENALE CUI PUÒ ANDARE INCONTRO NEL CASO DI AFFERMAZIONI MENDACI E DELLE RELATIVE SANZIONI PENALI DI CUI ALL'ART. 75 e 76 DEL DPR 445/2000 e s.m.i.)

che la SGR _____ è stata autorizzata dalla Banca d'Italia con autorizzazione n. _____

INFORMATIVA per il trattamento dei dati personali

1. Premessa

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003 - "Codice in materia di protezione dei dati personali" (di seguito denominato "Codice"), la Regione Emilia-Romagna, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuta a fornirle informazioni in merito all'utilizzo dei suoi dati personali.

Il trattamento dei suoi dati per lo svolgimento di funzioni istituzionali da parte della Regione Emilia-Romagna, in quanto soggetto pubblico non economico, non necessita del suo consenso.

2. Fonte dei dati personali

La raccolta dei suoi dati personali viene effettuata registrando i dati da lei stesso forniti, in qualità di interessato, al momento della compilazione della modulistica di partecipazione all'avviso di presentazione di manifestazioni di interesse approvato con la deliberazione di giunta regionale alla quale la presente appendice è allegata;

3. Finalità del trattamento

I dati personali sono trattati per la finalità indicate nel soprarichiamato avviso, ed in particolare per:

- istruire le manifestazioni di interesse ai fini della individuazione di un fondo immobiliare chiuso costituito per la realizzazione di interventi di edilizi residenziale sociale sul territorio regionale ai fini della sottoscrizione di quote;
 - conservare e archiviare i dati ai fini di successivi ed eventuali controlli;
 - conservare, archiviare e consultare i dati per l'espletamento di attività di monitoraggio
- Per garantire l'efficienza del servizio, la informiamo inoltre che i dati potrebbero essere utilizzati per effettuare prove tecniche e di verifica

4. Modalità di trattamento dei dati

In relazione alle finalità descritte, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici con logiche strettamente correlate alle finalità sopra evidenziate e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

5. Facoltatività del conferimento dei dati

Il conferimento dei dati è facoltativo, ma in mancanza non sarà possibile adempiere alle finalità descritte al punto 3 ("Finalità del trattamento").

6. Categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di Responsabili o Incaricati

I suoi dati personali potranno essere conosciuti esclusivamente dagli operatori della Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente individuata quali Incaricati del trattamento.

Alcuni dati personali da Lei comunicati alla Regione Emilia-Romagna, nel rispetto della normativa di cui al D. Lgs. 33/2013 sono soggetti alla pubblicità sul sito istituzionale dell'ente. Specificatamente, ai sensi della normativa soprarichiamata, in caso di assegnazione di contributi/sovvenzioni/vantaggi economici, sono oggetto di pubblicazione:

- il nome dell'impresa o altro soggetto beneficiario ed i suoi dati fiscali;
- l'importo;
- la norma o il titolo a base dell'attribuzione;
- l'ufficio ed il funzionario o dirigente responsabile del relativo procedimento amministrativo;
- la modalità seguita per l'individuazione del beneficiario;
- il link al progetto selezionato.

7. Diritti dell'Interessato

La informiamo, infine, che la normativa in materia di protezione dei dati personali conferisce agli Interessati la possibilità di esercitare specifici diritti, in base a quanto indicato all'art. 7 del "Codice" che qui si riporta:

1. L'interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati, e la loro comunicazione in forma intelligibile.
2. L'interessato ha diritto di ottenere l'indicazione:

- dell'origine dei dati personali;
- delle finalità e modalità del trattamento;
- della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici;
- degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'art.5, comma 2;
- dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.

3. L'interessato ha diritto di ottenere:

- l'aggiornamento, la rettificazione ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
- la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;
- l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato.

4. L'interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte:

- per motivi legittimi al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
- al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

8. Titolare e Responsabili del trattamento

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è la Regione Emilia-Romagna, con sede in Bologna, Viale Aldo Moro n. 52, cap 40127. La Regione Emilia-Romagna ha designato quale Responsabile del trattamento, il Direttore Generale Economia della Conoscenza, del Lavoro e dell'Impresa. Lo stesso è responsabile del riscontro, in caso di esercizio dei diritti sopra descritti.

Al fine di semplificare le modalità di inoltro e ridurre i tempi per il riscontro si invita a presentare le richieste, di cui al precedente paragrafo, alla Regione Emilia-Romagna, Ufficio per le relazioni con il pubblico (Urp), per iscritto o recandosi direttamente presso lo sportello Urp.

L'Urp è aperto dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 13 in Viale Aldo Moro 52, 40127 Bologna (Italia): telefono 800-662200, fax 051-527.5360, e-mail urp@regione.emilia-romagna.it.

Le richieste di cui all'art.7 del Codice comma 1 e comma 2 possono essere formulate anche oralmente.