

Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna

OGGETTO n. 3277

L.R. n. 6/2011 - Delibera dell'Assemblea legislativa 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 della Giunta regionale in data 26 settembre 2016, n. 1530). (Prot. DOC/2016/0000661 del 27/10/2016)

Hanno partecipato alla seduta i consiglieri:

1) AIMI Enrico	24) MUMOLO Antonio
2) BAGNARI Mirco	25) PARUOLO Giuseppe
3) BARGI Stefano	26) PETTAZZONI Marco
4) BERTANI Andrea	27) PICCININI Silvia
5) BESSI Gianni	28) POLI Roberto
6) BIGNAMI Galeazzo	29) POMPIGNOLI Massimiliano
7) BOSCHINI Giuseppe	30) PRODI Silvia
8) CALIANDRO Stefano	31) PRUCCOLI Giorgio
9) CALVANO Paolo	32) RAINIERI Fabio
10) CAMPEDELLI Enrico	33) RANCAN Matteo
11) CARDINALI Alessandro	34) RAVAIOLI Valentina
12) DELMONTE Gabriele	35) RONTINI Manuela
13) FABBRI Alan	36) SABATTINI Luca
14) FOTI Tommaso	37) SALIERA Simonetta
15) GIBERTONI Giulia	38) SASSI Gian Luca
16) IOTTI Massimo	39) SENSOLI Raffaella
17) LIVERANI Andrea	40) SERRI Luciana
18) LORI Barbara	41) SONCINI Ottavia
19) MARCHETTI Daniele	42) TARASCONI Katia
20) MARCHETTI Francesca	43) TARUFFI Igor
21) MOLINARI Gian Luigi	44) TORRI Yuri
22) MONTALTI Lia	45) ZAPPATERA Marcella
23) MORI Roberta	46) ZOFFOLI Paolo

È computato come presente ai soli fini del numero legale, ai sensi dell'art. 65, comma 2, del Regolamento interno, il presidente della Giunta Bonaccini, assente per motivi istituzionali.

Ha comunicato di non poter partecipare alla seduta il sottosegretario alla Presidenza Andrea Rossi, sono, inoltre, assenti i consiglieri Alleva e Nadia Rossi.

Presiede la presidente dell'Assemblea legislativa *Simonetta Saliera*, indi la vicepresidente *Ottavia Soncini*.

Segretari: *Matteo Rancan e Yuri Torri*.

Oggetto n. 3277: L.R. n. 6/2011 - Delibera dell'Assemblea legislativa 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 della Giunta regionale in data 26 settembre 2016, n. 1530)

Prot. DOC/2016/0000661 del 27 ottobre 2016

L'Assemblea legislativa

Richiamata la deliberazione della Giunta regionale, progr. n. 1530 del 26 settembre 2016, recante ad 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";

Preso atto:

- del parere favorevole espresso dalla commissione referente "Bilancio, Affari generali ed istituzionali" di questa Assemblea legislativa, giusta nota prot. AL/2016/47417 in data 14 ottobre 2016,
- ed, inoltre, dell'emendamento presentato ed accolto nel corso della discussione assembleare;

Viste:

- la legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, recante: "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo";
- 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 residenziale sociale";
- la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, recante: "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", e 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 dell'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 deliberazione della Giunta regionale n. 2259/2015;

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

Dato atto del parere di regolarità amministrativa sulla proposta della Giunta regionale all'Assemblea legislativa, n. 1530 del 26 settembre 2016, qui allegato;

Previa votazione palese, maggioranza dei presenti,

d e l i b e r a

- 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 regionale 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 deliberazione della Giunta regionale n. 2259/2015;

- 3) di stabilire che eventuali ulteriori risorse che affluiranno sul capitolo di spesa 32024 potranno essere impiegate per incrementare le disponibilità destinate al finanziamento della suddetta iniziativa;
- 4) l'illustrazione alla competente Commissione consiliare i contenuti del bando prima della sua approvazione;
- 5) di demandare ad un successivo provvedimento della Giunta regionale l'emanazione di uno specifico bando per la selezione dei fondi immobiliari chiusi cui aderire;
- 6) di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna.

Allegato 1

“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 D.lgs. 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.

* * * *

AS/dn

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

LA PRESIDENTE

f.to *Simonetta Saliera*

I SEGRETARI

f.to *Matteo Rancan - Yuri Torri*

26 ottobre 2016

È copia conforme all'originale.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Anna Voltan)
A. Voltan

