



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 26/38 DEL 6.7.2010

Oggetto: Articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e DPCM del 16/04/2009. Schema di Manifestazione d'interesse "Progetti pilota di housing sociale".

L'Assessore dei Lavori Pubblici riferisce alla Giunta sulla necessità di avviare nell'ambito delle politiche abitative regionali un percorso per individuare iniziative di housing sociale fattibili da sviluppare attraverso il ricorso ai fondi immobiliari e alle risorse del sistema integrato di fondi introdotto nel panorama nazionale dalla legge 133/2008 e dal DPCM 16 luglio 2009.

A tale scopo, la Regione Sardegna, con il concorso di soggetti pubblici e privati, intende farsi promotrice della costituzione di almeno un Fondo Immobiliare, che operi a livello regionale, focalizzato nella realizzazione di interventi di housing sociale.

Alla costituzione di detto Fondo/i la Regione Sardegna partecipa finanziariamente con una quota a valere sulle somme stanziare per il Fondo per l'Edilizia Abitativa di cui alla L.R. 32/85, così come disposto dall'art. 6 comma 4 della L.R. 5/09.

Inoltre, con procedure separate, promuoverà l'individuazione di soggetti istituzionali che possano sottoscrivere le quote dei fondi regionali e provvederà all'individuazione della relativa Società di Gestione del Risparmio (SGR).

L'intento è quello di individuare iniziative fattibili ed idonee per lo sviluppo di programmi di housing sociale sul territorio della Sardegna realizzati attraverso modalità finanziarie innovative, quali i fondi immobiliari sostenuti anche da altre iniziative e dalla compartecipazione di soggetti pubblici e privati mediante conferimento di risorse finanziarie ovvero di aree e/o immobili.

A tal fine occorre promuovere un'apposita "manifestazione d'interesse" rivolta ai diversi soggetti attuatori dell'edilizia residenziale, anche in forma associata, quali i Comuni, le Province, in forma singola o associata, i loro consorzi e le Unioni di Comuni; l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA); le Cooperative edilizie, singole o associate ed i loro consorzi; le Imprese di costruzione, singole o associate; le Associazioni imprenditoriali; gli intermediari finanziari.

Gli obiettivi da perseguirsi nella redazione delle proposte sono principalmente:



- la costituzione di un sistema di housing sociale sostenibile sotto il profilo economico-finanziario, attraverso interventi volti a realizzare “mix abitativi” tra l’edilizia abitativa sociale (così come definita al D.M. del 22.04.2008), per una quota di almeno il 51%, e quella privata (di libero mercato) attraverso sia la realizzazione di nuovi quartieri che il recupero urbanistico ed edilizio di aree urbane e immobili;
- l’incremento della dotazione di alloggi sociali per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo territoriale, attivando una minore quantità di risorse regionali rispetto a quelle necessarie con le ordinarie procedure di finanziamento dell’Edilizia Residenziale Pubblica;
- il perseguimento di politiche di sostenibilità ambientale e di efficienza e risparmio energetico, introducendo fonti di energia rinnovabile e soluzioni tecniche orientate a ridurre consumi ed emissioni;
- la promozione della partecipazione ai programmi d’intervento di housing sociale degli attori locali, dei quali si auspica la messa a disposizione del loro know-how e dell’apporto finanziario;
- la promozione di processi di pianificazione partecipata con il coinvolgimento delle popolazioni e degli attori locali.

Lo schema di manifestazione d’interesse nello stabilire gli elementi essenziali delle proposte, assegna priorità alla fattibilità delle medesime, in primo luogo dal punto di vista economico e amministrativo-urbanistico, oltre alla particolare attenzione agli aspetti gestionali delle iniziative e alla risposta al fabbisogno abitativo.

Lo schema di manifestazione d’interesse prevede inoltre un’azione di accompagnamento, al fine di dare la possibilità ai soggetti proponenti, di confezionare proposte fattibili e immediatamente proponibili per un loro inserimento nel Sistema Integrato dei Fondi, di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 16 luglio 2009 (Piano Nazionale di Edilizia Abitativa), art. 1 comma 1 lett. a).

A tal fine lo schema di manifestazione d’interesse definisce la fase di analisi delle proposte e gli elementi di orientamento delle stesse, che tengano conto della rilevanza strategica, della capacità di integrazione, della fattibilità e della qualità del progetto urbano e architettonico.

La Giunta regionale, sentita la proposta dell’Assessore dei Lavori Pubblici, visto l’art. 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e il



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N.
DEL

DPCM del 16/04/2009 (Piano Nazionale di Edilizia Abitativa) e vista la dichiarazione di legittimità del Direttore Generale dell'Assessorato dei Lavori Pubblici rilasciata ai sensi della deliberazione della Giunta regionale n. 27/4 del 09.06.2009

DELIBERA

- di approvare l'allegato schema di Manifestazione d'interesse "Progetti pilota di housing sociale" allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante;
- di dare mandato alla Direzione generale dell'Assessorato di provvedere alla predisposizione degli atti necessari a dare attuazione alla presente deliberazione compresa la predisposizione dei formulari per la presentazione delle istanze previsti dall'art. 10 del suddetto schema.

Il Direttore Generale

Gabriella Massidda

Il Vicepresidente

Sebastiano Sannitu



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEI LAVORI PUBBLICI

Servizio Edilizia Residenziale

PROGETTI PILOTA DI HOUSING SOCIALE

SCHEMA DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Premessa

La Regione Sardegna, nell'ambito delle proprie politiche abitative e ad integrazione del complesso di azioni messe in atto ed in programmazione per far fronte al disagio abitativo presente sul territorio regionale, intende avviare un percorso per individuare iniziative di housing sociale fattibili da sviluppare attraverso il ricorso ai fondi immobiliari e alle risorse del sistema integrato di fondi introdotto nel panorama nazionale dalla legge 133/2008 e dal DPCM 16 luglio 2009.

A tale scopo, la Regione Sardegna, con il concorso di soggetti pubblici e privati, intende farsi promotrice della costituzione di almeno un Fondo Immobiliare, che operi a livello regionale, focalizzato nella realizzazione di interventi di housing sociale.

Alla costituzione di detto Fondo/i la Regione Sardegna partecipa finanziariamente con una quota a valere sulle somme stanziare per il Fondo per l'Edilizia Abitativa di cui alla L.R. 32/85, così come disposto dall'art. 6 comma 4 della L.R. 5/09.

Inoltre, con procedure separate, promuoverà l'individuazione di soggetti istituzionali che possano sottoscrivere le quote del/dei fondi regionali e provvederà all'individuazione della relativa Società di Gestione del Risparmio (SGR).

In questa prospettiva, la Regione Sardegna ritiene opportuno indire la presente manifestazione d'interesse finalizzata all'individuazione di potenziali iniziative di housing sociale che risultino fattibili e presentino le finalità e caratteristiche di seguito descritte.

Art. 1 – Oggetto della manifestazione d'interesse

L'Assessorato dei Lavori Pubblici, Servizio Edilizia Residenziale della Regione Autonoma della Sardegna con la presente manifestazione d'interesse intende promuovere la realizzazione di "Progetti pilota di Housing Sociale" così come definiti al successivo articolo 4, al fine di dare attuazione agli indirizzi in materia di politiche abitative dettate dall'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 16 luglio 2009 (Piano Nazionale di Edilizia Abitativa), art. 1 comma 1 lett. a): *"costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale"*.

L'intento è quello di individuare iniziative fattibili ed idonee per lo sviluppo di programmi di housing sociale sul territorio della Sardegna realizzati attraverso modalità finanziarie innovative, quali i fondi immobiliari sostenuti anche da altre iniziative e dalla compartecipazione di soggetti pubblici e privati mediante conferimento di risorse finanziarie ovvero di aree e/o immobili.

Le proposte ritenute d'interesse dalla commissione regionale di cui al successivo art. 7 formeranno oggetto della selezione degli investimenti che saranno effettuati dal/i Fondo/i e che sarà realizzata, in piena autonomia e responsabilità, dalla SGR.

Art. 2 - Soggetti proponenti

I soggetti ammessi a presentare iniziative di housing sociale, anche in forma associata, sono i seguenti:

- I Comuni, le Province, i loro consorzi e le Unioni di Comuni;
- l'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA);
- le Cooperative edilizie;
- le Imprese di costruzione;
- le Associazioni imprenditoriali;
- gli intermediari finanziari.

Art. 3 – Obiettivi

I "Progetti Pilota di Housing Sociale" dovranno perseguire gli obiettivi definiti dall'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e dal decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 16 luglio 2009 (Piano Nazionale di Edilizia Abitativa).

In particolare la Regione Sardegna si propone di perseguire i seguenti obiettivi:

- costruire un sistema di housing sociale sostenibile sotto il profilo economico-finanziario, attraverso interventi volti a realizzare "mix abitativi" tra l'edilizia abitativa sociale (così come definita al D.M. del 22.04.2008¹), per una quota di almeno il 51%, e quella privata (di libero mercato) attraverso due modalità:
 1. la realizzazione di nuovi quartieri, caratterizzati da un livello elevato di qualità edilizia ed ambientale e di servizi offerti;
 2. il recupero urbanistico ed edilizio di aree urbane e la valorizzazione di patrimoni immobiliari dismessi o in via di dismissione, pubblici e/o privati.

¹ D.M. del 22.04.2008

Art 1. commi 2 e 3: "2. E' definito «alloggio sociale» l'unita' immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. 3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree d immobili, fondi d garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà".

Art. 2. commi 1, 2 e 3

"1. Le regioni, in concertazione con le Anci regionali, definiscono i requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale. 2. Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 2, e' definito dalle regioni, in concertazione con le Anci regionali, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. L'ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio tenuto conto, altresì, della funzione sociale dell'alloggio come definito dal presente decreto. 3. Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 3, non puo' superare quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni ed integrazioni ovvero, qualora non aggiornati, il valore determinato ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, e puo' essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio."

- aumentare la dotazione di alloggi sociali per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo territoriale, attivando una minore quantità di risorse regionali rispetto a quelle necessarie con le ordinarie procedure di finanziamento dell'Edilizia Residenziale Pubblica;
- perseguire le politiche di sostenibilità ambientale e di efficienza e risparmio energetico, introducendo fonti di energia rinnovabile e soluzioni tecniche orientate a ridurre consumi ed emissioni;
- promuovere la partecipazione ai programmi d'intervento di housing sociale degli attori locali, dei quali si auspica la messa a disposizione del loro know-how e dell'apporto finanziario;
- promuovere processi di pianificazione partecipata con il coinvolgimento delle popolazioni e degli attori locali.

Art. 4 – Elementi caratteristici delle proposte

Per “Progetto Pilota di Housing Sociale” si deve intendere un intervento, anche complesso, caratterizzato da un mix sociale di funzioni e di offerta abitativa pubblica/privata, attraverso un approccio strategico e integrato, che abbia i seguenti elementi essenziali e qualificanti.

Elementi essenziali:

- a) capacità di promuovere mix sociale di funzioni e di offerta abitativa al fine di realizzare alloggi sociali destinati preferibilmente alla locazione a canoni calmierati ed anche alla vendita a valori convenzionati per una quota non inferiore al 51%, con particolare riguardo alle esigenze dei soggetti di cui al comma 2 dell'art. 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 (ossia quelle categorie di soggetti che, pur avendo livelli di reddito troppo alti per accedere alle assegnazioni di alloggi di edilizia pubblica, non riescono a soddisfare sul libero mercato le proprie esigenze abitative – o per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata -, quali nuclei familiari e giovani coppie a basso reddito; anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; studenti fuori sede; immigrati regolari a basso reddito, ecc.);
- b) sostenibilità economica di medio-lungo periodo con riferimento alla durata degli investimenti fino a venticinque anni, al mercato immobiliare delle vendite e delle locazioni, ai rendimenti calmierati attesi (non inferiori al 3% oltre l'inflazione);
- c) efficace proposta di modalità di gestione degli alloggi in locazione per tutto il periodo della durata di gestione del fondo, di selezione degli inquilini, di riscossione dei canoni di locazione, delle manutenzioni, di vendita degli alloggi alla fine del periodo di locazione;

- d) dimensione significativa degli interventi (congruo numero di alloggi sociali, da realizzare in un unico ambito territoriale oppure in più aree di un medesimo comune o anche in aree ubicate in comuni diversi uniti tra loro);
- e) grado di fattibilità amministrativa (disponibilità delle aree e/o degli immobili, conformità degli interventi con gli strumenti urbanistici vigenti o almeno adottati, verifica di eventuali vincoli di tutela idrogeologica, culturale, paesaggistica, ecc).

Elementi qualificanti:

- a) apporto di risorse private e/o risorse pubbliche aggiuntive rispetto alle risorse regionali o statali e al capitale costitutivo del fondo, sia nella fase di investimento sia nella fase di gestione e organizzazione delle attività;
- b) integrazione con le politiche pubbliche locali di sostegno, verificando che l'intervento previsto sia effettivamente connesso ad altre infrastrutture e altri servizi (anche di nuova realizzazione) atti ad amplificare l'efficacia del progetto;
- c) minimizzazione del c.d. "consumo del territorio" a favore di interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- d) qualità edilizia e ambientale;
- e) attuazione sulla base di modelli di cooperazione istituzionale che prevedano il concorso dei diversi soggetti istituzionali competenti ai vari livelli;
- f) partenariato e coinvolgimento delle comunità locali anche al fine della valorizzazione del capitale umano locale;
- g) caratteri innovativi e di replicabilità e trasferibilità in altri contesti territoriali;
- h) massimizzazione del soddisfacimento della domanda di alloggi sociali nelle aree ad alto fabbisogno abitativo.

Art. 5 - Criteri di ammissibilità

I requisiti che devono essere rispettati, pena l'inammissibilità della proposta, sono i seguenti:

- i soggetti proponenti devono essere i soggetti definiti dall'articolo 2 della presente manifestazione d'interesse;
- le proposte devono contenere gli elementi essenziali di cui all'art. 4 ed essere predisposte con le modalità indicate negli allegati di cui all'art. 11.
- gli interventi devono essere fattibili dal punto di vista amministrativo (disponibilità delle aree/immobili), urbanistico e paesaggistico e devono essere conformi agli strumenti urbanistici vigenti o almeno adottati e contenere l'analisi di eventuali conflitti con vincoli o tutele differenziate di altro genere, nonché con i futuri programmi di sviluppo territoriale.

Art. 6 - Azioni di accompagnamento delle proposte

La Regione promuove una adeguata azione di comunicazione, attraverso Tavoli di confronto tra l'Amministrazione regionale e i rappresentanti dei soggetti proponenti finalizzati ad affiancare gli stessi nello sviluppo delle strategie progettuali.

Art. 7- Analisi e valutazione delle proposte

Ogni proposta pervenuta verrà analizzata come compatibile in relazione alla conformità con quanto espresso agli artt. 1, 2, 3, 4 e 5.

La procedura di selezione delle proposte prevede la valutazione dei Progetti Pilota di Housing Sociale ai fini dell'ammissibilità di cui all'art. 5 e della verifica dei contenuti di cui all'art. 4.

Art. 8 Commissione esaminatrice

La Regione Sardegna istituirà una commissione che avrà il compito di accertare l'ammissibilità delle proposte presentate sulla base dei criteri di cui all'art. 5 e della verifica dei contenuti di cui all'art. 4.

La valutazione dei progetti da parte della commissione dovrà essere improntata a perseguire di norma un giudizio condiviso, in merito al quale il presidente potrà richiedere ai singoli componenti la motivazione circa il singolo giudizio espresso.

La commissione provvederà a determinare l'elenco delle proposte ritenute ammissibili, in relazione ai criteri fissati all'art. 5, ed una graduatoria provvisoria delle stesse, in relazione agli elementi di cui all'art. 4. Le iniziative selezionate formeranno l'oggetto dell'istruttoria di dettaglio (tecnica, amministrativa, legale, economica e finanziaria, fiscale) effettuata dalla SGR ai fini della formale ammissione delle stesse agli investimenti del Fondo immobiliare di cui al successivo art. 9.

I lavori della commissione i concluderanno entro 60 giorni a decorrere dal termine di presentazione delle proposte fissato all'art. 10.

Art. 9 – Fondo immobiliare locale

La Regione Sardegna, attraverso l'iniziativa dell'Assessorato dei Lavori Pubblici, si fa promotrice per la costituzione di uno o più fondi immobiliari secondo le modalità di cui alla lett. a) comma 3 dell'art. 11 del decreto legge 25 agosto giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e del decreto legislativo 58/98 (Testo unico delle disposizioni in

materia di intermediazione finanziaria), garantendo la quota finanziaria di cui alla premessa, con la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati.

Art. 10 - Termini e modalità di presentazione delle proposte

Il modulo di domanda completo della documentazione dovrà essere redatto in lingua italiana e presentato in due copie, una in formato cartaceo ed una in formato elettronico.

Le proposte dovranno effettivamente pervenire a mano, a mezzo posta o mediante corriere (non fa fede il timbro postale), entro e non oltre le ore 12,00 del giorno....., presso la

Regione Autonoma della Sardegna
Assessorato dei Lavori Pubblici
Servizio Edilizia Residenziale
6° piano – Via S. Simone, n°60 – 09123 Cagliari.

Il plico sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, dovrà recare in evidenza, oltre al nome del proponente, la dicitura:

Manifestazione d'interesse "Progetti Pilota di Housing Sociale"

Art. 11 - Allegati al bando

L'invito a presentare proposte di finanziamento è composto dal presente Bando e dai formulari per la presentazione delle istanze:

- Allegato A - Domanda di partecipazione
- Allegato B - Quadro economico finanziario (con indicazione di eventuali risorse private e apporti di altre amministrazioni pubbliche)
- Allegato C - Quadro tecnico illustrativo e descrittivo degli interventi
- Allegato D – Scheda esemplificativa degli elaborati grafico-illustrativi (inquadramento urbano, documentazione fotografica, eventuali planimetrie e simulazioni fotografiche).