

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

IX LEGISLATURA

OGGETTO: 1348

N. 2/2011

ASSEMBLEA LEGISLATIVA

I COMMISSIONE PERMANENTE

"BILANCIO AFFARI GENERALI ED ISTITUZIONALI"

Progetto di legge d'iniziativa della Giunta: Disciplina della partecipazione della Regione Emilia-Romagna ai fondi immobiliari chiusi per il sostegno all'edilizia residenziale sociale

PUBBLICATO SUL SUPPLEMENTO SPECIALE DEL BOLLETTINO UFFICIALE N. 69 DEL 04/05/2011

Testo licenziato dalla Commissione nella seduta antimeridiana del 21/06/2011

**DISCIPLINA DELLA PARTECIPAZIONE DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA AI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI PER IL SOSTEGNO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

## **RELAZIONE DEL CONSIGLIERE GABRIELE FERRARI**

### **RELATORE DELLA COMMISSIONE**

Il progetto di legge disciplina la partecipazione della Regione Emilia-Romagna ai fondi immobiliari chiusi per il sostegno all'edilizia residenziale sociale che prevedano anche interventi immobiliari nel settore dell'edilizia residenziale da offrire ai nuclei familiari a condizioni più convenienti rispetto ai prezzi di libero mercato.

La nuova normativa proposta trae origine dal piano nazionale di edilizia abitativa e in particolare dall'art.11 della legge 133 del 2008 e cerca nello stesso tempo di rafforzare la strategia già ben visibile nel piano territoriale regionale per favorire la promozione e la realizzazione d'iniziative per il recupero e la riqualificazione urbana del patrimonio abitativo e la costruzione di nuove abitazioni nell'ambito delle previsioni dei piani urbanistici.

La costituzione e la diffusione di fondi immobiliari chiusi con l'intervento di soggetti privati, delle fondazioni bancarie in raccordo con le autonomie locali, rappresenta una grande opportunità per convogliare sull'edilizia residenziale sociale risorse di rilevante entità e per favorire e rafforzare la collaborazione tra pubblico e privato.

Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 16 luglio 2009 è stata definita la procedura per l'utilizzo di 150 milioni di € per la promozione di una rete di fondi immobiliari chiusi e di altri strumenti finanziari per aumentare la dotazione di alloggi sociali.

Con provvedimento di aggiudicazione provvisoria del settembre 2010, Cassa Depositi e Prestiti investimenti SGR è stata individuata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti quale società di gestione del Fondo Nazionale denominato "Fondo Investimenti per l'Abitare" (FIA). Il FIA è un fondo immobiliare riservato a investitori qualificati operanti nel settore dell'edilizia privata sociale (social housing) con l'obiettivo di far crescere sul territorio nazionale l'offerta di alloggi sociali a supporto e a integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli enti locali.

L'ammontare obiettivo di FIA è di 2 miliardi di €, di cui risultano già sottoscritti 1,67 miliardi.

Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR può acquisire partecipazioni di minoranza fino a un massimo del 40%.

Nel piano nazionale di edilizia abitativa si prevede la costituzione di una rete di fondi immobiliari chiusi, con al vertice uno o più fondi nazionali i quali impieghino le loro dotazioni per acquisire quote di minoranza nei medesimi fondi immobiliari che potranno essere costituiti a livello locale, sub-regionale o regionale.

Fra i criteri cui devono attenersi i fondi nazionali per investire nei fondi regionali ve ne sono alcuni molto rilevanti ben presenti nell'articolato del provvedimento in oggetto.

Tra i fattori che devono essere valutati per l'investimento dei fondi nazionali ritengo opportuno porre l'accento su: "Un'efficace strategia di risposta ai bisogni abitativi locali attraverso la realizzazione d'interventi sostenibili dal punto di vista economico, sociale, ambientale ed energetico", "l'integrazione con le politiche pubbliche locali, evidenziata dal coordinamento con programmi regionali e comunali per l'edilizia sociale (piana casa regionale e comunale), programmi di riqualificazione o trasformazione urbana, realizzazione d'infrastrutture locali strategiche per il territorio, e piani di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico"; "l'eventuale apporto di contributi pubblici o privati, ad esempio attivati da amministrazioni locali, dallo Stato o dall'Unione Europea".

Per sviluppare, in maniera adeguata, le importanti opportunità offerte da questo innovativo strumento, è opportuno che la Regione assuma partecipazioni, nei fondi immobiliari chiusi che realizzano gli investimenti, esclusivamente sul territorio regionale.

Con la legge 6/2009 la Regione ha stabilito di destinare una quota della capacità edificatoria definita dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica all'edilizia residenziale pubblica. Questo fa sì che i Comuni siano interlocutori imprescindibili dei fondi immobiliari chiusi, non solo per gli interventi di ers, ma per l'intero volume dei loro investimenti immobiliari.

Soprattutto per i Comuni più piccoli potrebbe risultare molto problematico gestire, senza un'adeguata assistenza tecnica, spesso non disponibile all'interno delle municipalità, un confronto adeguato con le strategie d'investimento dei fondi; è per questo motivo che il progetto prevede la possibilità, per i Comuni, di avvalersi dell'assistenza della Regione.

Per quanto attiene l'impegno economico, già quest'anno la Regione destina risorse per un milione di €.

Il progetto di legge si compone di 7 articoli:

l'articolo 1 introduce l'oggetto della legge autorizzando la Regione a sottoscrivere quote di capitale di fondi immobiliari;

l'articolo 2 specifica le finalità perseguite dalla legge in coerenza con gli obiettivi perseguiti dalla Regione in tema di politiche abitative;

l'articolo 3 disciplina la partecipazione della Regione ai fondi immobiliari chiusi, specificando requisiti, modalità e criteri per la selezione;

l'articolo 4 prevede la possibilità che la Regione fornisca assistenza tecnica agli enti locali interessati a sottoporre i relativi programmi d'intervento di edilizia residenziale sociale e finanziamento dei fondi chiusi partecipati dalla regione;

**l'articolo 5 demanda a un atto di programmazione dell'assemblea legislativa**, ed a successivi atti della giunta, la realizzazione delle azioni disciplinate dalla legge sia per la partecipazione ai fondi (art. 3) che per l'assistenza tecnica agli enti locali;

l'articolo 6 dispone l'abrogazione della legge regionale 6 aprile 1998, n°12 poiché tale legge non ha avuto attuazione. Infine le norme finanziarie dell'art.7 rinviano alle annuali leggi di bilancio l'istituzione dei capitoli e relative dotazioni di risorse finanziarie.

# DISCIPLINA DELLA PARTECIPAZIONE DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA AI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI PER IL SOSTEGNO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

## Art. 1 Oggetto

1. In attuazione di quanto previsto dal piano nazionale di edilizia abitativa, e nell'ambito delle politiche della Regione Emilia-Romagna per la casa, la presente legge disciplina la partecipazione della Regione ai fondi immobiliari chiusi il cui oggetto sociale comprenda prioritariamente l'incremento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale e di ogni altra tipologia di alloggi accessibili dagli utenti a condizioni più favorevoli di quelle di mercato.

## Art. 2 Finalità

1. La presente legge ha lo scopo di:

- a) ampliare la gamma degli strumenti per l'attuazione delle politiche per la casa attraverso il ricorso a strumenti finanziari innovativi;
- b) concorrere a creare le condizioni per incrementare i flussi finanziari destinati ad investimenti finalizzati ad accrescere l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale;
- c) favorire lo sviluppo di forme di collaborazione e di partenariato pubblico-privato massimizzando gli effetti sociali della partecipazione di soggetti pubblici ai fondi immobiliari chiusi;
- d) fornire agli enti locali misure di sostegno per la verifica tecnica delle ipotesi di programmi di edilizia residenziale sociale di cui alla presente legge.

## Art. 3 Partecipazione ai fondi

1. La Regione è autorizzata a sottoscrivere quote di fondi immobiliari chiusi attraverso:

- a) conferimento in danaro;
- b) apporti di beni immobili.

2. I fondi immobiliari chiusi ai quali partecipa la Regione devono:

- a) disporre del regolamento approvato dalla Banca d'Italia ed aver incaricato la Società di Gestione del Risparmio e l'Advisor tecnico;
- b) assicurare l'impiego di somme almeno pari alle risorse da essa conferite esclusivamente per la realizzazione di interventi nel territorio regionale;
- c) prevedere forme di partecipazione della Regione stessa alla definizione delle strategie di investimento;
- d) contemplare nel proprio oggetto sociale la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale.

3. La selezione dei fondi immobiliari chiusi ai quali la Regione partecipa avviene mediante procedura ad evidenza pubblica considerando, in particolare, i seguenti elementi di valutazione:

- a) la quota del valore complessivo del fondo investita in attività immobiliare;
- b) la quota dell'investimento immobiliare destinata all'edilizia residenziale sociale e ad altre tipologie di alloggi accessibili agli utenti a condizioni più favorevoli di quelle di mercato;
- c) il rendimento atteso sul valore complessivo del fondo;
- d) il rendimento atteso e il profilo di rischio delle diverse classi di quote del fondo, qualora il suo capitale sia suddiviso in tali classi;
- e) i canoni di locazione applicati agli alloggi di edilizia residenziale sociale e alle altre tipologie di alloggi accessibili dagli utenti a condizioni più favorevoli di quelle di mercato;
- f) i canoni di locazione applicati ai restanti alloggi di edilizia residenziale;
- g) la durata del fondo;
- h) le regole di liquidazione del fondo;
- i) le regole di governo e di gestione del fondo.

4. I fondi immobiliari chiusi cui la Regione partecipa devono impegnarsi a indirizzare la propria attività nel territorio regionale tenendo conto delle esigenze connesse:

- a) al contenimento del consumo di territorio, privilegiando interventi di recupero e di riqualificazione urbana, oltre all'utilizzo del patrimonio immobiliare invenduto;
  - b) all'applicazione, migliorativa rispetto a quanto prescritto dalla normativa vigente, di tecnologie e di tecniche costruttive a basso consumo di energia e a basso impatto ambientale, nonché al ricorso a fonti energetiche rinnovabili;
  - c) all'ampia diffusione sul territorio regionale degli interventi.
5. I fondi immobiliari chiusi cui la Regione partecipa devono altresì trasmettere alla Giunta regionale una relazione annuale sulle attività svolte relativamente all'edilizia residenziale sociale nella regione. La relazione viene poi trasmessa dalla Giunta alla Commissione assembleare competente.

#### Art. 4

##### Assistenza tecnica agli enti locali

1. La Regione fornisce, a richiesta degli enti locali, assistenza tecnica in ordine agli aspetti normativi, legali, urbanistici, ambientali, contrattuali ed economico-finanziari attinenti ai programmi di investimento oggetto delle attività dei fondi immobiliari chiusi partecipati dalla Regione stessa.
2. A tal fine la Regione può:
- a) avvalersi delle proprie strutture tecnico-amministrative;
  - b) avvalersi di competenze professionali esterne, anche con la sottoscrizione di apposite convenzioni con Università ed enti ed istituti di ricerca;
  - c) erogare contributi per l'acquisizione di assistenza tecnica da parte degli enti locali.

#### Art. 5

##### Programmazione e attuazione

1. L'Assemblea legislativa, su proposta della Giunta regionale, approva un atto di programmazione per l'attuazione della presente legge.
2. La Giunta regionale con proprio atto definisce le modalità di attuazione del programma di cui al comma 1, approva i relativi bandi di selezione dei fondi immobiliari chiusi ai quali partecipare e definisce i criteri per l'applicazione dell'articolo 4.

Art. 6  
Abrogazioni

1. La legge regionale 6 aprile 1998, n. 12 (Interventi della Regione Emilia-Romagna in materia di fondi immobiliari chiusi e mercati mobiliari regolamentati) è abrogata.

Art. 7  
Norma finanziaria

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge la Regione fa fronte mediante l'istituzione di apposite unità previsionali di base e relativi capitoli nella parte spesa del bilancio regionale, a norma di quanto disposto dall'articolo 10 della legge regionale 23 dicembre 2010, n. 15 (Bilancio di previsione della Regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2011 e bilancio pluriennale 2011-2013), la cui copertura è garantita dai fondi a tale scopo specifico accantonati, nell'ambito del Fondo speciale di cui alla U.P.B. 1.7.2.2.29100, al capitolo 86350, "Fondo speciale per far fronte agli oneri derivanti da provvedimenti legislativi regionali in corso di approvazione – spese correnti", voce n. 13, dell'elenco n. 2 allegato al bilancio regionale per l'esercizio 2011.

2. Per gli esercizi successivi al 2011, la Regione fa fronte con i fondi annualmente stanziati nelle unità previsionali di base e relativi capitoli del bilancio regionale che verranno dotati della necessaria disponibilità ai sensi di quanto disposto dall'articolo 37 dalla legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 (Ordinamento contabile della Regione Emilia-Romagna, abrogazione della L.R. 6 luglio 1977, n. 31 e della L.R. 27 marzo 1972, n. 4).