



Giunta Regionale

AVVISO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA POSSIBILE CESSIONE DI IMMOBILI O INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA E SOCIALE CONVENZIONATA AL COSTITUENDO FONDO IMMOBILIARE ETICO DELLA REGIONE ABRUZZO DI HOUSING SOCIALE.

1. PREMESSE E FINALITA'

Tra le competenze Regionali vi è la programmazione ed il coordinamento delle politiche di sostegno al bisogno abitativo;

La Regione Abruzzo, attraverso l'Assessorato di competenza, ribadendo l'obiettivo di reperire alloggi per le fasce economicamente disagiate, sta sviluppando e programmando azioni tendenti ad affrontare in termini concreti, avvalendosi di metodologie dirette e/o indirette, l'attuazione di programmi che contribuiscano alla risoluzione delle problematiche legate all'abitazione sociale;

A seguito del presente avviso, concernente la raccolta di manifestazioni d'interesse per la possibile cessione di immobili o interventi di edilizia residenziale libera e sociale convenzionata, la Regione si attiverà per la costituzione di un Fondo Immobiliare etico che sarà strumento rivolto a tale scopo destinando risorse economiche per incrementare - attraverso il Fondo - l'offerta di alloggi sociali sul territorio dell'Abruzzo e per favorire operazioni di riqualificazione urbana e di valorizzazione del tessuto sociale;

La costituzione di un fondo immobiliare etico sarà rivolto alla realizzazione, al recupero e/o all'acquisto, anche con il coinvolgimento di investitori istituzionali, privati e della pubblica amministrazione, di alloggi da destinare alla locazione a canone calmierato in favore di soggetti economicamente svantaggiati;

Il Fondo, avrà l'obiettivo di realizzare interventi di *Social Housing* in Abruzzo, promuovendo investimenti immobiliari finalizzati alla locazione cercando di massimizzare la quota di alloggi locati a valori calmierati e, in ogni caso, nel limite massimo del cosiddetto canone concordato (Legge n. 431/1998), anche in attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (PNEA), approvato con D.P.C.M. 26 luglio 2009;

La Regione Abruzzo, confermando il Fondo quale strumento, unitamente ad altri, per la promozione degli alloggi sociali nel proprio territorio, con il presente avviso intende promuovere la raccolta di manifestazioni di interesse - **non vincolanti** - da parte di operatori privati ed enti pubblici di iniziative immobiliari a destinazione prevalentemente residenziale, con lo scopo di incrementare l'offerta abitativa in locazione a canone calmierato nella Regione, nonché il soddisfacimento del fabbisogno abitativo di alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministero

1

ALLEGATO come parte integrante alla del.
berazione n. **564** del **30 GIU. 2015**

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
(Dot. Walter Garanti)

M. Antonella Amato



delle Infrastrutture e Trasporti in data 22 aprile 2008;

“L'alloggio sociale” è l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale e destinata alla locazione permanente o temporanea, che svolge le funzioni di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, per ridurre il disagio abitativo di:

- . nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- . giovani coppie a basso reddito;
- . anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- . studenti fuori sede;
- . soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- . altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della Legge n. 9 del 2007;
- . immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima regione

i quali non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale, costituito dall'insieme dei sistemi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

Attraverso il presente avviso, si intende quindi individuare, nell'ambito del territorio regionale, un complesso di iniziative immobiliari da destinare a finalità di Housing Sociale ed in particolare:

1. fabbricati già realizzati o di nuova costruzione, comunque non locati;
2. interventi di ristrutturazione urbanistica, interventi di risanamento conservativo o comunque destinati al recupero o alla riqualificazione edilizia o urbanistica per ricavarne alloggi di edilizia sociale;
3. aree suscettibili di sviluppo edilizio (già dotate di idoneo titolo urbanistico ovvero idonee all'ottenimento del medesimo); tutte aventi caratteristiche idonee di mix sociale abitativo e di sostenibilità economico-finanziaria, eventualmente acquistabili dal Fondo.

La Regione Abruzzo, con il presente Avviso, nell'ambito delle proprie finalità di promozione e di supporto agli investimenti nel territorio della Regione, intende svolgere un ruolo di selezione, raccolta e ricognizione delle iniziative immobiliari destinate alla soddisfazione delle primarie esigenze abitative. Per tale motivo, il presente avviso non costituisce alcun vincolo in capo alla Regione Abruzzo nell'intraprendere iniziative di acquisto.

2. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

Possono presentare proposte in riscontro al presente avviso di manifestazione d'interesse i seguenti soggetti:

- Amministrazioni pubbliche locali;
- Società commerciali, imprese anche di costruzione e loro consorzi;
- Società cooperative di abitazione e loro consorzi;
- Fondazioni Onlus statutariamente dedicate a contrastare il disagio abitativo;
- Soggetti o enti, privati o pubblici, titolari di iniziative rientranti nelle categorie sopra descritte.



Si precisa che i soggetti pubblici dovranno in ogni caso procedere all'espletamento di una procedura di evidenza pubblica per la cessione delle aree/immobili, dando adeguata pubblicità alla procedura medesima.

3. VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DA PARTE DELLA REGIONE ABRUZZO

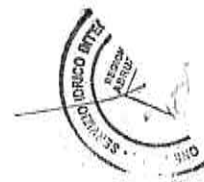
A pena di esclusione dal presente avviso, la manifestazione d'interesse proposta da parte dei soggetti di cui al precedente punto 2. deve essere, oltre che coerente con i criteri di investimento di cui al successivo punto 4 che saranno oggetto di verifica, anche in possesso dei seguenti requisiti di ammissibilità, che saranno verificati in prima fase dalla Commissione di cui al successivo punto 6:

- a) intervento localizzato nell'ambito territoriale della Regione Abruzzo;
- b) immobile "cielo-terra" realizzato e dotato di certificato di agibilità, da realizzare o da recuperare in conformità agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, con fattibilità in tempi brevi per la esecuzione dei lavori di nuova costruzione o di recupero edilizio, liberi da gravami e vincoli di qualsiasi natura e specie, derivanti da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, oltre che da vincoli di natura contrattuale e/o obbligatoria;
- c) disponibilità dell'area edificabile (nuova costruzione), dell'immobile da recuperare (recupero edilizio) ovvero dell'immobile ultimato o da ultimare e comunque non locati;
- d) almeno il 50% di alloggi facenti parte di un fabbricato integralmente liberi da gravami e vincoli di qualsiasi natura e specie, derivanti da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, oltre che da vincoli di natura contrattuale e/o obbligatoria, fatta eccezione dell'ipoteca a favore dell'istituto di credito che ha finanziato l'intervento, da cancellare all'atto del conferimento nel fondo;
- e) unità abitative appartenenti a categorie non di lusso, restando comunque escluse le categorie catastali A/1, A/8, A/9;
- g) almeno l'80% degli alloggi facenti parte di un immobile devono possedere una elevata prestazione energetica di progetto non inferiore alla classe "B", ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali (ad esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia e di recupero edilizio, che comunque dovranno avere elevati livelli di prestazione energetica);

4. VERIFICA DEI CRITERI DI INVESTIMENTO DA PARTE DELLA REGIONE ABRUZZO

Successivamente alla prima fase di ricognizione delle iniziative, descritta nel precedente punto 3., la Regione, valuterà le iniziative, in completa libertà contrattuale e autonomia gestionale e senza alcun obbligo di acquisizione, delle manifestazioni d'interesse pervenute, al fine di perseguire gli obiettivi di investimento del Costituendo Fondo.

La valutazione tecnico economica delle iniziative si baserà su alcuni criteri oggettivi di seguito



riportati a titolo esemplificativo:

1. intervento localizzato in Comune capoluogo di Provincia e/o nell'area metropolitana;
2. intervento localizzato in Comune ad alta tensione abitativa di cui alla deliberazione CIPE 13 novembre 2003 n° 87;
3. intervento localizzato in Comune contiguo al Capoluogo;
4. dimensione degli interventi tale da garantire l'economicità di gestione degli immobili;
5. sostenibilità economico finanziaria dell'iniziativa che si baserà:
 - a) su di un mix abitativo caratterizzato prevalentemente da alloggi sociali concessi in locazione, a canoni calmierati, per un minimo di 15 anni;
 - b) sul costo complessivo dell'investimento, che dovrà essere contenuto e fatta salva la qualità costruttiva e tecnologica degli immobili;
 - c) sulle opere prestazionali offerte in aggiunta a quanto di base richiesto, sulla qualità architettonica e sulla tipologia di materiali impiegati, efficienza e sostenibilità energetica;
6. preferenza per il recupero edilizio e/o riqualificazione/trasformazione di aree già edificate ed urbanizzate, aree dismesse da rigenerare, al fine di minimizzare il consumo di suolo non edificato;
7. la facilità di accesso ad una adeguata e qualificata dotazione di servizi alla residenza (a titolo di esempio: servizi per l'infanzia, scuole, servizi sanitari, aree verdi attrezzate, attrezzature sociali e sportive, aggregazioni di esercizi di quartiere), con riferimento sia al mix funzionale interno delle singole iniziative che alla esistente dotazione di zone in cui le iniziative sono realizzate, tale da garantire una buona qualità della vita degli utenti degli alloggi realizzati.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La manifestazione d'interesse:

1. dovrà evidenziare la sussistenza delle condizioni di ammissibilità di cui al punto 3. nonché di aderenza ai criteri di valutazione degli investimenti previsti nel punto 4.;
2. dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dei soggetti ammessi a presentare istanza indicati nel precedente punto 2.;
3. dovrà essere consegnata, a pena di esclusione, in plico chiuso, recare la dicitura "*Manifestazione d'interesse iniziative di Social Housing*" ed essere indirizzata al Componente la Giunta Regionale - con delega all'Edilizia Abitativa, Piazza Unione Pescara, entro e non oltre il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione. A tal fine, nel caso di presentazione a mano, fa fede la data appostata dagli uffici della suddetta Sezione regionale, ovvero, nel caso di spedizione a mezzo raccomandata, la data dell'ufficio postale accettante.



E' esclusa ogni altra forma di trasmissione;

La manifestazione di interesse dovrà essere corredata dalla seguente documentazione, per ogni singola iniziativa immobiliare:

- 1) Dati del proponente, relazione sintetica dove vengono specificate le caratteristiche principali, la natura e la localizzazione dell'intervento;
- 2) planimetria in scala adeguata, con ubicazione e perimetrazione delle aree/immobili proposti e del contesto territoriale in cui sono inseriti, relativa documentazione fotografica, estratto di mappa catastale e del Piano Regolatore Generale/Piano di Assetto del Territorio vigenti, con indicata la consistenza delle aree/immobili, il regime urbanistico, paesaggistico ed eventuali vincoli;
- 3) planimetria in scala adeguata nella quale siano rappresentati i principali servizi e le dotazioni presenti nell'intorno degli stessi (ad es. servizi per l'infanzia, scuole, servizi sanitari, supermercati, farmacie, uffici postali, impianti sportivi, verde attrezzato, altri luoghi di aggregazione sociale);
- 4) crono-programma dettagliato per l'eventuale iter di realizzazione o di recupero della proposta stessa, con particolare riferimento alla tempistica necessaria per la messa a disposizione delle unità abitative in favore dei soggetti rientrati nella categoria del Social Housing;
- 5) relazione tecnico-analitico-descrittiva del progetto, con illustrazione delle caratteristiche tipologiche abitative e costruttive nonché delle opere edilizie ed impiantistiche;
- 6) dati di sintesi sulla consistenza del progetto con dettaglio delle superfici per singola unità abitativa e destinazione funzionale;
- 7) sintesi della spesa, costo dell'area, OO.UU. primarie e secondarie, spese generali ed altri costi, attestazione di capacità economica a realizzare l'intervento proposto, supportata da eventuali referenze bancarie;
- 8) richiesta economica per l'acquisto dell'immobile con la suddivisione dell'importo, distinto per unità abitative e superficie commerciale nonché, nel caso di immobili da ultimare, dettagliata quantificazione delle eventuali risorse finanziarie necessarie per la ristrutturazione e l'ultimazione delle opere;
- 9) il prezzo di vendita degli alloggi verrà determinato mediante l'applicazione dei Limiti massimi di Costo per l'edilizia residenziale sociale sull'unità immobiliare finita con certificato di agibilità e garanzia decennale compreso tutti gli accessori, servizi ed opere di urbanizzazione complete e funzionali, opportunamente aggiornati con le variazioni del relativo indice ISTAT in relazione alla superficie S.C. (*superficie complessiva convenzionale*) $Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$, calcolata con le modalità specificate nella deliberazione di G.R. n.615 del 09.08.2010. Deve essere allegato apposito Quadro Tecnico Economico riferito per ogni singolo alloggio indicando il prezzo massimo di cessione;
- 10) documentazione attestante la disponibilità dell'area oggetto d'intervento o dell'immobile realizzato, da realizzare, da ultimare o da ristrutturare e dei provvedimenti abilitativi alla

realizzazione degli interventi;

- 11) descrizione sintetica dell'iter urbanistico già attuato e di quello necessario da concludere ai fini del completo sviluppo dell'area o dell'immobile (nei casi di aree suscettibili di sviluppo edilizio);
- 12) importi degli oneri comunali relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione per gli immobili da realizzare.

6. ESITI DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Le manifestazioni di interesse pervenute, corredate dalla prevista documentazione, saranno preventivamente esaminate da una Commissione nominata dalla Giunta Regionale che provvederà a stilare la graduatoria, ai fini della verifica dei criteri di ammissibilità delle proposte presentate sulla base delle condizioni descritte al precedente punto 3.. Successivamente, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di scadenza prevista per la presentazione delle manifestazioni d'interesse, la Regione pubblicherà l'elenco delle manifestazioni di interesse ritenute ammissibili, per gli approfondimenti tecnico economici delle singole iniziative basati sui criteri di valutazione indicati al punto 4..

In caso di interesse da parte della Regione, verranno avviate tutte le procedure per il reperimento di fondi e di partners istituzionali interessati al costituendo Fondo immobiliare attraverso il quale si opererà. Verranno avviate trattative con gli enti e soggetti rientranti nei requisiti verificati dalla Commissione sopra citata, il Fondo – ovvero qualsiasi altro terzo parimenti interessato – potrà contattare direttamente gli stessi per l'avvio di eventuali trattative.

Scaduto il termine massimo di 180 (centottanta) giorni dalla pubblicazione dell'elenco degli ammessi, le manifestazioni di interesse si intendono decadute.

La Regione si atterrà al rispetto delle norme privatistiche o pubblicistiche di volta in volta applicabili a ciascun proponente, anche eventualmente a mezzo della sottoscrizione di un protocollo di intesa con gli enti pubblici territoriali interessati.

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO

Dott. Ing. ~~Emidio Primavera~~

