Allegato 1

Determinazione di approvazione n. 26153/1744/SER del 13.07.2012

Documento Descrittivo (Capitolato Tecnico)

Gara a procedura aperta ai sensi del decreto legislativo 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni per la selezione di una società di gestione del risparmio (SGR) chiamata ad istituire e gestire un fondo comune di investimento immobiliare chiuso, riservato ad Investitori Qualificati ai sensi del DM 228/1999, per la realizzazione di interventi di *housing sociale* nella Regione Sardegna, ai sensi dell'art.11 del Piano nazionale di edilizia abitativa di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009.

GRUPPO DI LAVORO "*HOUSING SOCIALE*"
(Determinazione rep. n. 6745/412/DG LL.PP. del 29.02.2012)

Assessorato dei Lavori Pubblici:
Dott.ssa Patrizia Becca _____
Ing. Barbara Foddis _____
Dott.ssa Elisa Polverino _____

Collaboratori del Gruppo di Lavoro

Per l'Università di Cagliari – Dipartimento di Scienze Economiche e Commerciali
Il Responsabile tecnico-scientifico Prof. Riccardo De Lisa _____
Dott.ssa Annamaria Cadau _____
Dott.ssa Maria Gabriella Dispenza _____

Per la Cassa Depositi e Prestiti S.G.R.
Arch. Stefano Brancaccio _____
Dott.ssa Paola Delmonte _____

Per Fondazione Banco di Sardegna
Dott. Francesco Carta _____

Viale San Simone n. 60 - 09123 Cagliari - tel. +39 070 606 6946 / - fax +39 070 606 6970 - http://www.regione.sardegna.it

Descrizione dell'operazione

La Regione Sardegna, nell'ambito delle sue politiche abitative, al fine di incrementare nel proprio territorio l'offerta di alloggi sociali, si è fatta promotrice della costituzione di almeno un Fondo Immobiliare per la realizzazione di interventi di *housing sociale* nel territorio regionale, cogliendo le opportunità operative e finanziarie offerte dal Sistema Integrato di Fondi, introdotto dalla legge 133/2008 e dal DPCM 16 luglio 2009.

L'obiettivo dell'operazione è di incrementare l'offerta di case a costi accessibili (alloggi sociali), per famiglie della cosiddetta "fascia grigia", troppo ricche per avere diritto alle assegnazioni di edilizia residenziale pubblica, troppo povere per accedere alla casa a prezzi di mercato.

Gli alloggi dovranno integrarsi in progetti immobiliari – preferibilmente di recupero urbanistico ed edilizio di aree urbane o patrimoni immobiliari esistenti – che includano i servizi e altre funzioni, quali abitazioni, uffici e locali commerciali a prezzi di mercato e che devono essere caratterizzati da un elevato livello di qualità edilizia ed ambientale.

Allo scopo di realizzare l'operazione, la Regione con il presente procedimento intende individuare la Società di gestione del risparmio (SGR) che provvederà alla materiale istituzione, al funzionamento e alla gestione del fondo. A tal fine, la SGR:

- provvederà ad adottarne il relativo regolamento, nell'osservanza delle linee guida di cui all'Allegato 2,
- subordinatamente all'istituzione del fondo, provvederà all'apertura delle sottoscrizioni – mediante conferimento contro quote di risorse finanziarie ovvero di aree e/o immobili – nei confronti di investitori qualificati, tra i quali il Fondo Investimenti per l'Abitare, Fondo nazionale del Sistema Integrato di Fondi, gestito da CDPI Sgr,
- nell'ambito della sua autonomia gestionale, provvederà all'individuazione, attuazione e gestione dei progetti immobiliari ritenuti coerenti con le strategie e la politica di investimento del fondo.

La Regione Sardegna provvederà alla sottoscrizione di quote del fondo immobiliare regionale per un importo pari a 12 milioni di euro a valere sulle somme stanziate per il Fondo per l'Edilizia Abitativa di cui alla L.R. 32/85, capitolo SC05.0835 – UPB S05.03.010, così come disposto dall'art. 6, comma 4 della L.R. 5/09.

La società CDPI SGR che gestisce il Fondo Investimenti per l'Abitare e la Fondazione Banco di Sardegna hanno manifestato il proprio interesse a sottoscrivere quote del fondo, subordinatamente al positivo esito delle rispettive procedure di investimento.

Manifestazione di interesse per "Progetti pilota di housing sociale"

La Regione Sardegna ha promosso, con deliberazione della Giunta Regionale N. 26/38 del 06/07/2010, una "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), con l'intento di individuare iniziative fattibili ed idonee per lo sviluppo di programmi di housing sociale sul territorio della Sardegna, da veicolare alla SGR incaricata, che le valuterà in via prioritaria, rispetto alle altre possibili iniziative che le saranno sottoposte, in piena autonomia e responsabilità, nel rispetto dei requisiti essenziali definiti dal regolamento di gestione del Fondo.

Le proposte mirano a raggiungere i seguenti obiettivi:

- 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 la realizzazione di nuovi quartieri o il recupero urbanistico ed edilizio di aree urbane e immobili;
- l'incremento dell'offerta 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.

Al termine della procedura di selezione, in data 19 maggio 2011, è stata approvata dalla Giunta Regionale, la delibera 25/58 sulle manifestazioni di interesse, con la quale l'esecutivo ha preso

atto dell'elenco completo delle iniziative che rispondono ai requisiti del bando. L'elenco delle iniziative comprende 27 proposte (3 delle quali prive di requisiti di valutazione e 4 con alcune criticità) presentate, per la maggior parte, da Comuni, singolarmente (18 progetti) e in forma associata (1), da comuni e privati (5), da soli privati (3) e dall'Azienda per l'edilizia abitativa (4). I progetti proposti all'assessorato prevedono la realizzazione di oltre 1800 alloggi a fronte di un investimento complessivo di circa 300 milioni di euro.

A titolo informativo, nell'allegato 3, è riportata una descrizione sintetica delle manifestazioni di interesse ricevute.