

Il Sole
24 ORE

Edilizia *e* Territorio

@

www.edilziaterritorio.ilsole24ore.com

SOCIAL HOUSING

IL VADEMECUM
DELLA CASSA
DEPOSITI E PRESTITI

19

17-22 MAGGIO 2010

GRUPPO **24 ORE**

LA GUIDA

EDILIZIA PRIVATA SOCIALE

PAGINA 6

Dalle norme al rischio gestione: una bussola per orientarsi nel Sistema Fondi Immobiliari

Il vademecum di Cdp Investimenti Sgr per gli operatori

NEL SITO

IL DOCUMENTO

www.edilziaterritorio.ilsole24ore.com

Prefabbricazione: intervista a Giovanni Plizzari, presidente del Cte, l'associazione dei tecnici specializzati

I TESTI

www.edilziaterritorio.ilsole24ore.com

Edilizia scolastica: l'elenco completo degli interventi pronti a partire

SEMPLIFICAZIONE

www.edilziaterritorio.ilsole24ore.com

Il testo approvato in commissione alla Camera



SETTIMANALE DI MERCATI & PROGETTI,
NORME, APPALTI

Direttore responsabile:
ELIA ZAMBONI

Coordinatore editoriale:
GIORGIO SANTILLI

edilizia@ilsole24ore.com

GRUPPO **24ORE**

Proprietario ed Editore: Il Sole 24-Ore S.p.A.
Presidente: **Giancarlo Cerutti**
Amministratore Delegato: **Donatella Treu**

REDAZIONE:

Alessandro Arona
a.arona@ilsole24ore.com
0630227602

Massimo Frontera
m.frontera@ilsole24ore.com
0630227664

Flavia Landolfi
f.landolfi@ilsole24ore.com
0630226440

Alessandro Lerbini
a.lerbini@ilsole24ore.com
0630227618

Silvia Marzialetti
s.marzialetti@ilsole24ore.com
0630227614

Bianca Lucia Mazzei
b.mazzei@ilsole24ore.com
0630227604

Mauro Salerno
m.salerno@ilsole24ore.com
0630227659

Valeria Uva
v.uva@ilsole24ore.com
0630227605

Registrazione Tribunale di Avezzano n. 124 del 25 luglio 1996

Sede legale: Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano

Amministrazione: Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano

Direzione, redazione: Piazza dell'Indipendenza, 23 B, C - 00185 Roma

Tel. 0630227632 - Fax 0630227649

Il Sole 24-Ore S.p.A. Tutti i diritti sono riservati. Nessuna parte di questo periodico può essere riprodotta con mezzi grafici e meccanici quali la fotocopione e la registrazione. Manoscritti e fotografie su qualsiasi supporto veicolati, anche se non pubblicati, non si restituiscono.

Servizio Clienti Periodici: Via Tiburtina Valeria (S.S. n. 5) km 68,700 - 67061 Carsoli (AQ). Tel. 06 oppure 023022.5680 - Fax 063022.5400 oppure 023022.5400.

Abbonamento annuale (Italia): Edilizia e Territorio (settimanale + CD-Rom delle annate): euro 199,00; per conoscere le altre tipologie di abbonamento ed eventuali offerte promozionali, contatti il Servizio Clienti (tel. 02.3022.5680 oppure 06.3022.5680; mail: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com).

Gli abbonamenti possono essere sottoscritti telefonando direttamente e inviando l'importo tramite assegno non trasferibile intestato a: Il Sole 24 ORE S.p.A., oppure inviando la fotocopia della ricevuta del pagamento sul c.c.p. n. 31481203. La ricevuta di pagamento può essere inviata anche via fax allo 02.3022.5406 oppure allo 06.3022.5406.

Per abbonarsi via internet consultare il sito www.shopping24.it

Arretrati e numeri singoli: 5,16 comprensive di spese di spedizione. I numeri non pervenuti potranno essere richiesti via fax al nr. 02-06/30225402; 02-06/30225406 o via email a servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com entro due mesi dall'uscita del numero stesso.

Pubblicità: Il Sole 24 ORE Editoria Specializzata srl - Via Goito 13 - 40126 Bologna - Tel.: 051/65751

Tariffe pubblicità: Tabloid: pagina intera b/n 4.110,00, colore 6.030,00; Junior Page b/n 2.470,00, colore 3.450,00; Mezza Pagina b/n 2.080,00, colore 3.020,00; Fascicolo: seconda di copertina 7.670,00+lva, terza di copertina 6.570,00+lva; quarta di copertina 8.760,00+lva; quartino centrale 11.370,00+lva.

Stampa: Il Sole 24-ORE S.p.A. - Via Tiburtina Valeria (S.S. n. 5) km 68,700 - 67061 Carsoli

I LIBRI DI AMBIENTE E SICUREZZA

**NUOVA
EDIZIONE**



LA SICUREZZA NEI CANTIERI TEMPORANEI E MOBILI

a cura di M. Vigone

Il fenomeno infortunistico in Europa, così come in Italia, rivela che il settore delle costruzioni è uno dei settori maggiormente a rischio. Il **Dlgs 9 aprile 2009, n. 81** ha raccolto e armonizzato tutte le norme in materia di sicurezza sul lavoro che si sono succedute nel tempo e in particolare il titolo IV, ed i relativi 14 allegati, dettano le nuove regole di sicurezza per il settore delle costruzioni, cioè per i cantieri temporanei e mobili.

La nuova edizione del volume, rinnovata nella grafica e nei contenuti, propone l'approfondimento delle norme del T.U. offrendo nel contempo il necessario collegamento sia alla legislazione tecnica (ad esempio UNI) sia ai successivi provvedimenti amministrativi espliciti.

L'opera è la seconda di una serie, curata dall'ing. Marco Vigone, dedicata alla sicurezza: il primo titolo è stato "Sicurezza sul lavoro: obblighi e responsabilità", mentre il successivo sarà riservato alle attrezzature e la segnaletica di sicurezza.

Pagg. 272 – € 35,00

IN OFFERTA -10%
€ 31,50 invece di € 35,00

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.

Trova quella più vicina all'indirizzo www.librerie.ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

La cultura dei fatti

Buono d'ordine

OFFERTA DISPONIBILE ANCHE SU www.shopping24.it

Sì desidero acquistare il volume:
LA SICUREZZA NEI CANTIERI TEMPORANEI E MOBILI

(cod. 7578) a € 31,50 anziché € 35,00

Importo fiscalmente deducibile in quanto strumento professionale (artt.54-56 del nuovo TUIR)

- Allego fotocopia del versamento sul c/c postale n. 31482201 intestato a Il Sole 24 ORE S.p.A.
Importante: indicare sempre sul bollettino la causale del versamento.
- Pagherò a mezzo contrassegno al momento di ricevere la merce

Il buono d'ordine compilato va inviato via fax al numero: (02 o 06) 3022.5402

17870

Ragione sociale _____

Cortese attenzione _____

Persona fisica Impresa individuale/professionista Studio associato Società commerciale
 Altro Ente privato Ente Pubblico Ente Pubblico non commerciale Ente non commerciale

Via _____

Cap. _____ Loc. _____ Prov. _____

Tel. _____ Fax _____

Cellulare _____

E-mail _____

Partita IVA* _____

Codice Fiscale* _____

* campi obbligatori

Clausola contrattuale: la sottoscrizione dell'offerta dà diritto a ricevere informazioni commerciali su prodotti e servizi delle Società del Gruppo "Il Sole 24 ORE". Se non desidera riceverle barrare la seguente casella

Informative ex D.Lgs. 196/03: Il Sole 24 ORE S.p.A., Titolare del trattamento, tratta anche elettronicamente i dati personali liberamente conferiti per fornire i servizi indicati e, se lo desidera, per aggiornarli a su iniziative e offerte del Gruppo. Potrà esercitare i diritti dell'art. 7, D.Lgs. 196/03 rivolgendosi al Responsabile del trattamento, che è il Responsabile del Coordinamento Commerciale, presso il Sole 24 ORE S.p.A. - Database Marketing - via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano. L'elenco completo e aggiornato di tutti i Responsabili del trattamento è disponibile, al medesimo indirizzo, presso l'Ufficio Privacy. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli ordini, al marketing, all'amministrazione, al servizio clienti e potranno essere comunicati alle Società del Gruppo per gli stessi fini della raccolta, a società esterne che svolgono attività connesse all'evasione dell'ordine e all'eventuale invio di nostro materiale promozionale, agli istituti bancari. Consenso: Con il conferimento del Suo indirizzo e-mail, del numero di telefax e/o di telefono (dei tuoi facoltativi) esprime il Suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per l'invio di informazioni commerciali.

Puoi acquistare comodamente anche on line
direttamente su

www.shopping24.it

Qui troverai anche tante altre offerte!

**SHOPPING
24!
.it**

VISA MasterCard PayPal Divers Club International BONIFICO BANCARIO



Edilizia e Territorio

Edilizia privata sociale La guida



Negli ultimi anni il disagio abitativo delle famiglie è aumentato e la domanda di alloggi sociali arriva anche da soggetti nuovi come pendolari, studenti fuori sede, anziani, immigrati, persone con contratti a tempo. Con questo vademecum la Cdp investimenti Sgr punta a fornire una guida agli operatori interessati al settore dell'Edilizia Privata Sociale.

Testo a pagina

6

Dalle norme al rischio gestione: una bussola per orientarsi nel Sistema Fondi Immobiliari

Chi opera nel campo dell'Edilizia Privata Sociale deve conoscere e valutare molti elementi. Questo vademecum punta a fornire le informazioni necessarie a illustrare le opportunità del Sistema Integrato di Fondi Immobiliari a rilevanza locale.

CDP INVESTIMENTI SGR - VADEMECUM EDILIZIA PRIVATA SOCIALE - EPS INTRODUZIONE APPLICATIVA

INDICE

1. Premessa	6
2. L'edilizia abitativa sociale	7
2.1. L'Housing Sociale	7
2.2. Il contesto di riferimento	7
3. Quadro normativo di riferimento	9
3.1. Piano nazionale di edilizia abitativa	9
3.2. Dpcm attuativo del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa	9
3.3. "Alloggio Sociale"	11
4. Sistema integrato di fondi immobiliari a rilevanza locale: l'Edilizia Privata Sociale	11
4.1. Fondo Investimenti per l'Abitare.....	12
4.2. Fondi immobiliari e iniziative locali	13
4.3. Linee guida di investimento del Fondo Investi- menti per l'Abitare	14
4.4. Soggetti coinvolti nell'Edilizia Privata Sociale	16
4.5. Aiuti di Stato	17
5. Strutturazione e montaggio di fondi immobiliari e iniziative locali	18
5.1. Fonti di finanziamento e sostenibilità economi- co-finanziaria	18
5.2. I fondi comuni di investimento immobiliare come strumento per iniziative locali di Edilizia Privata Sociale	21
5.3. Sintesi delle possibili fasi e criticità nella struttu-	

razione e montaggio di fondi immobiliari o iniziative locali	23
5.4. Rischi e possibili mitigazioni nella gestione degli alloggi: il tema della "gestione"	25
Allegato 1: Schema di Sistema Integrato di Fondi (Sif)	28
Allegato 2: Decreto Legge 112/2008 convertito nel- la Legge del 6 agosto 2008, n. 133	29
Allegato 3: Dpcm 16 luglio 2009	31
Allegato 4: Dm 22 aprile 2008: Alloggio Sociale ..	36
Appendice I Elementi di sintesi sui Fondi di Investimento Immo- biliari	39
Appendice II Il Fondo Immobiliare Etico "Abitare Sociale 1"	44
Appendice III Potenziali applicazioni del modello di intervento del Sif	48

1. Premessa

Il presente documento si pone l'obiettivo di presentare una sintesi di informazioni che si ritengono utili per gli operatori coinvolti o interessati nella promozione, realizzazione e gestione di interventi di Edilizia Privata Sociale (come definita nel paragrafo 4 che segue) al fine di poter conoscere ed eventualmente usufruire delle opportunità offerte dal Sistema Integrato di Fondi immobiliari a rilevanza locale (anche "Sif") di cui all'articolo 11 del Dl 112 del 25 giugno 2008, convertito con modificazioni con la Legge n. 133 del 6 agosto 2008.

I termini e i contenuti del presente documento non

costituiscono alcun impegno od obbligazione, espressa o implicita, da parte di Cdp Investimenti Sgr Spa ("Cdpi Sgr") e della sua controllante Cassa Depositi e Prestiti Spa ("Cdp") a negoziare o a concludere alcuna transazione né rappresentano alcuna consulenza o sollecitazione.

Le informazioni, i dati, le stime e le valutazioni di carattere finanziario e/o legale contenuti nel presente documento hanno valore meramente indicativo; Cdpi Sgr si riserva di aggiornarli, emendarli e integrarli senza limitazioni e non possono essere in nessun caso assunti quali dati significativi ai fini di eventuali conclusioni o deliberazioni che dovranno essere adottate dai destinatari nella propria autonomia decisionale.

Il presente documento è fornito a titolo puramente informativo e il contenuto dello stesso non rappresenta, e non può essere interpretato, come attività di consulenza da parte di Cdpi Sgr o di Cdp. Del pari, Cdpi Sgr e Cdp non garantiscono in alcun modo la veridicità, completezza o correttezza delle informazioni contenute nel presente documento.

Cdpi Sgr e Cdp raccomandano ai destinatari di effettuare le proprie verifiche finanziarie, legali e fiscali indipendenti e declinano ogni responsabilità in relazione a qualunque attività eventualmente posta in essere sulla base delle informazioni contenute nel presente documento.

Cdpi Sgr avrà cura di aggiornare la presente versione alla luce dello sviluppo del mercato e delle attività del Fondo da essa promosso e gestito.

2. L'Edilizia abitativa sociale

2.1. L'Housing Sociale

Nel contesto immobiliare italiano, con il termine "Housing Sociale"^[1] si fa riferimento ad un nuovo settore che comprende l'attività di sviluppo e gestione immobiliare avente ad oggetto l'insieme di alloggi e servizi rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo.

La finalità dell'Housing Sociale è di migliorare e rafforzare la condizione di queste persone, fornendo soluzioni al disagio abitativo tramite interventi immobiliari coordinati con l'utilizzo di specifici azioni e strumenti. L'Housing Sociale si pone inoltre come obiettivo la creazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio ed a servizi adeguati, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

In tale contesto, il tema del fabbisogno abitativo presuppone un approccio integrato che consideri gli aspetti immobiliari del bene "casa" e gli aspetti sociali dei "servizi" legati all'abitare. Tale approccio prevede la realizzazione di progetti immobiliari affiancati da programmi di accompagnamento e di facilitazione alla convivenza, al fine di raggiungere due obiettivi strettamente legati: rispondere al bisogno abitativo e rafforzare le comunità locali.

L'Housing Sociale consiste nel realizzare alloggi e servizi per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, o anche per assenza di offerta adeguata, con l'obiettivo di creare un'offerta abitativa sostenibile, assegnando un titolo di preferenza alla locazione a medio-lungo termine. I temi (sociali e abitativi) ai quali risponde l'edilizia abitativa sociale sono generalmente più rilevanti nelle grandi aree metropolitane e nei Comuni ad alta tensione abitativa, dove, in genere, si registra anche un più marcato bisogno di locazione a canoni inferiori (calmierati) a quelli di mercato.

L'Housing Sociale consiste nel realizzare alloggi e servizi per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, o anche per assenza di offerta adeguata, con l'obiettivo di creare un'offerta abitativa sostenibile, assegnando un titolo di preferenza alla locazione a medio-lungo termine. I temi (sociali e abitativi) ai quali risponde l'edilizia abitativa sociale sono generalmente più rilevanti nelle grandi aree metropolitane e nei Comuni ad alta tensione abitativa, dove, in genere, si registra anche un più marcato bisogno di locazione a canoni inferiori (calmierati) a quelli di mercato.

2.2. Il contesto di riferimento

In Italia gli elementi che influenzano la domanda abitativa tradizionale sono stati oggetto di cambiamenti strutturali, con un conseguente forte aumento del c.d. "disagio abitativo" causato da molteplici fattori, quali fenomeni di marginalità sociale, difficoltà o impossibilità a sostenere i costi dell'abitare, evoluzione delle dinamiche sociali (famiglie mono-parentali, lavoratori a progetto, studenti fuori sede, immigrazione consolidata, anziani, ecc.).

L'incremento dei prezzi di mercato e la riduzione del potere d'acquisto delle famiglie hanno, infatti, negli anni recenti e soprattutto in alcune aree geografiche del paese, aumentato il bisogno di locazione ed acquisto a prezzi calmierati anche da parte di soggetti solvibili, ma che non riescono a sostenere i valori di mercato. Questi soggetti possono essere definiti "troppo poveri" per sostenere le condizioni di mercato, ma allo stesso tempo "troppo ricchi" per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica ("Erp"), le c.d. "case popolari" (alle cui graduatorie pubbliche i soggetti in questione non hanno i requisiti per iscriversi).

Oltre alle fasce più povere, la cui protezione è, come detto, affidata all'Erp, il disagio abitativo oggi riguarda infatti anche i ceti medio-bassi che non rientrano nelle categorie più svantaggiate, ma non riescono comunque ad accedere alla casa in proprietà.

Nel mercato immobiliare italiano è proprio questo segmento - rivolto prevalentemente alla locazione per il

[1] Per una definizione del c.d. "Housing Sociale" o "Social Housing" si può fare riferimento al Cecodhas (Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa) che lo ha definito come l'offerta di "alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata), cercando di rafforzare la loro condizione". In Italia la definizione del settore dell'Housing Sociale fa riferimento a quella del c.d. "Alloggio Sociale" (cfr paragrafo 3.3). È utilizzato anche il termine Edilizia Residenziale Sociale ("Ers"), che a livello normativo nazionale è contenuto nell'articolo 1 commi 258-259 e 285-286 della L. 244/08; a livello regionale vi sono inoltre alcune recenti definizioni dell'ambito di riferimento dell'Ers (Regione Liguria Lr 3 dicembre 2007, n. 38).

soddisfacimento delle proprie esigenze abitative - che ha presentato recentemente i tassi di crescita più sostenuti. La domanda di Alloggi Sociali riguarda infatti sempre di più, oltre agli utenti "tipici", come giovani coppie e famiglie monoreddito, anche nuove fasce sociali con diverse esigenze, come studenti fuori sede, immigrati, pendolari, persone con contratti di lavoro temporanei, anziani e soggetti con bisogni abitativi speciali.

Il disagio abitativo di tali soggetti è cresciuto anche per le dinamiche che hanno caratterizzato l'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo decennio. Dopo la recessione che aveva colpito il settore nel periodo 1992-1997, il mercato immobiliare in Italia è entrato in un lungo ciclo espansivo che si è concluso alla fine del 2007, con il consolidarsi di prezzi di vendita e canoni di locazione molto alti rispetto alla sostenibilità della spesa da parte delle famiglie. Ciò ha generato, nel periodo 1991-2009^[2], un forte differenziale di crescita tra le disponibilità delle famiglie (+18%) e l'incremento dei canoni di locazione di mercato nelle aree urbane (+105%). L'attuale fase recessiva dell'economia ha ulteriormente aggravato i bilanci familiari ed acuito la questione abitativa. Conseguentemente è aumentato in misura rilevante il numero di famiglie in condizioni di disagio a causa dell'elevata incidenza del canone di locazione sul reddito familiare, soprattutto nelle aree metropolitane di maggiori dimensioni^[3].

In Italia tali dinamiche si sono innestate in un mercato caratterizzato da un'elevata incidenza di abitazioni in proprietà (circa l'80% delle famiglie italiane risiede in alloggi di proprietà)^[4] e da un cospicuo numero di persone fisiche proprietarie degli alloggi offerti in locazione sul mercato (pari a circa il 70% del totale)^[5]. L'offerta di alloggi in locazione da parte di persone giuridiche è quindi residuale e in gran parte riferibile all'Edilizia Residenziale Pubblica.

Peraltro, è da considerare che la riforma dell'equo canone, avviata con la Legge n. 392/78 e realizzata con la Legge n. 431/98 per la parte relativa alla residenza, non ha avuto gli effetti sperati di ampliamento del mercato delle locazioni. Appare infatti oggi evidente

come tale riforma non abbia prodotto il previsto allargamento dell'offerta di abitazioni a canone concordato, sia a causa del perdurare della difficoltà di rientro nella disponibilità dell'alloggio offerto in locazione da parte delle famiglie proprietarie, sia per il limitato impatto della leva fiscale, che non ha reso conveniente l'offerta in locazione di tali alloggi da parte dei proprietari. La situazione è stata ulteriormente aggravata dalla progressiva riduzione dei finanziamenti a favore dei soggetti produttori di alloggi (es. imprese, cooperative, ecc.) da destinare alla locazione a canone concordato.

Un ulteriore effetto "strutturale" sulle dinamiche sociali, determinato dalla progressiva riduzione di alloggi in locazione a canoni sostenibili, è l'incremento della rigidità del mercato del lavoro, in relazione alle difficoltà di trasferimento delle famiglie in aree dove maggiori potrebbero essere le occasioni di impiego, a causa dei costi da sostenere per l'abitazione. La carenza di alloggi, peraltro, riguarda anche una parte delle cosiddette locazioni "transitorie", legate a necessità abitative temporanee, quali quelle, ad esempio, degli studenti fuori sede. Questa categoria di fabbisogno, infatti, da una parte è sovente soggetta a condizioni contrattuali "atipiche", che spesso esulano dagli schemi normativi previsti dalla Legge n. 431/98, e, dall'altra, in alcune città (o in specifiche zone di città dove vi è una rilevante presenza universitaria), produce un incremento dei canoni di locazione a libero mercato, nonché una riduzione dell'offerta anche per le tipologie di contratto più tradizionali.

Per quanto riguarda poi la realizzazione di nuovi interventi, è da rilevare che le politiche perseguite negli ultimi anni hanno comportato una costante riduzione della produzione di edilizia abitativa sociale che, infatti, dal 1984 al 2004, con riferimento all'edilizia sovvenzionata^[6], è calata da 34.000 abitazioni per anno a circa 1.900 (contro le oltre 80.000 della Francia e le oltre 30.000 della Gran Bretagna sempre nel 2004) e, con riferimento all'edilizia agevolata^[7] o convenzionata^[8], da 56.000 a 11.000 unità per anno. Nel

[2] Fonte Nomisma - Dicembre 2009.

[3] Banca d'Italia (Occasional Papers n. 9, luglio 2009) ha indicato come soglia di sostenibilità una incidenza massima del canone di locazione sul reddito familiare pari al 30%.

[4] In Italia la percentuale di proprietari di case supera l'80% (la percentuale delle famiglie che possiede la casa in cui vive comprende anche la tipologia di usufrutto e di uso gratuito; in particolare, le famiglie che vivono in case di proprietà sono per l'Istat il 73,3%; il 14,5% di tali famiglie paga un mutuo per l'acquisto della prima casa). Fonte: Istat, "I consumi delle famiglie - Anno 2007", Luglio 2008.

[5] Dati % 2001. Fonte: Rapporto Mit - Nomisma, La Condizione Abitativa in Italia, 2007.

[6] Per edilizia "sovvenzionata" si intendono le abitazioni realizzate con finanziamenti pubblici.

[7] Per edilizia "agevolata" si intendono le abitazioni realizzate con la concessione di agevolazioni pubbliche che possono andare da mutui a tasso agevolato ai singoli nuclei familiari, a contributi a fondo perduto concessi agli operatori che realizzano gli interventi.

[8] Per edilizia "convenzionata" si intende la costruzione, previa convenzione con i Comuni, di abitazioni destinate alla vendita o alla locazione il cui valore di mercato viene stabilito dall'Amministrazione Comunale che, di norma, rende disponibili le aree attraverso dei bandi. I soggetti attuatori ottengono dal Comune in genere anche agevolazioni di diversa natura (fiscale, relative agli oneri di urbanizzazione, ecc.).

1998, poi, con l'abolizione dei fondi Gescal^[9] si è sostanzialmente esaurito il flusso dei finanziamenti che avevano supportato le politiche abitative in Italia, espresse prima con la Legge n. 167 del 1962, poi con la Legge n. 865 del 1971 e, infine, con il programma decennale dell'edilizia residenziale previsto dalla Legge n. 457 del 1978 e dalla Legge n. 179 del 1992.

La concorrenza dei diversi fattori sommariamente descritti amplifica la pressione sulle Amministrazioni locali, peraltro gravate da stretti vincoli di bilancio, a trovare strumenti alternativi ed attivare progetti mirati all'incremento dell'offerta di Alloggi Sociali e, quando possibile, alloggi Erp sul territorio.

3. Quadro normativo di riferimento

L'articolo 11 del decreto legge n. 112/2008, convertito nella Legge del 6 agosto 2008, n. 133 ("Dl 112/08"), introduce i contenuti fondamentali di un nuovo piano nazionale di edilizia abitativa ("Piano Casa"), innovando in modo significativo l'approccio al mercato dell'edilizia residenziale assistita dall'intervento pubblico.

3.1. Piano nazionale di edilizia abitativa

Il Piano Casa, ai sensi dell'articolo 11 del Dl 112/08 e del Dpcm di attuazione del 16 luglio 2009 (il "Dpcm"), è finalizzato a "garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo" ed è rivolto "all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa" per le seguenti categorie sociali svantaggiate:

- nuclei familiari a basso reddito, anche mono-parentali o mono-reddito;
- 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^[10];
- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima Regione.

Nell'ambito della gamma di linee di intervento per

l'attuazione del Piano Casa previste dal Dl 112/2008, in particolare, il comma 3 lettera (a) dell'articolo 11, prevede l'utilizzo di fondi immobiliari chiusi come possibile strumento, al fine di valorizzare e incrementare l'offerta abitativa sul territorio. Tali fondi immobiliari potranno essere costituiti mediante la partecipazione di soggetti pubblici e privati e potranno articolarsi anche in un sistema integrato nazionale di fondi a rilevanza locale (c.d. Sistema Integrato di Fondi) con l'obiettivo di investire in progetti volti ad incrementare l'offerta di Alloggi Sociali^[11], come meglio specificato all'art. 11 del Dpcm.

I progetti di investimento potranno quindi essere identificati e realizzati direttamente sul territorio di riferimento mediante l'implementazione di fondi o iniziative locali, a loro volta partecipati da uno o più c.d. "fondi nazionali", che avranno tra i propri obiettivi anche quello del perseguimento degli interessi pubblici e di coordinamento delle singole iniziative.

Si rende necessario sottolineare che il Sif e, in tale ambito, l'attività dei fondi nazionali, rappresentano solo una delle linee di intervento previste dal Piano Casa.

Lo strumento di mercato del fondo immobiliare permetterà quindi, se adeguatamente implementato, di raggiungere una parte degli obiettivi del Piano Casa, ma non ne rappresenta l'unico o il principale strumento di attuazione né, tantomeno, la soluzione al disagio abitativo del Paese nel suo complesso.

3.2. Dpcm attuativo del Piano nazionale di edilizia abitativa

Il Dpcm, riprendendo i contenuti e le prescrizioni dell'articolo 11 del Dl 112/08, prevede che il Piano Casa sia articolato in sei linee di intervento, dalla lettera (a) fino alla (f) dell'articolo 1, comma 1, del Dpcm medesimo.

L'articolo 1, comma 1, lettera (a) del Dpcm, prevede "la costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari (o Sif) per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero la promozione di strumenti finanziari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione".

L'articolo 11 del Dpcm declina la citata linea di intervento riguardante appunto il Sif.

In particolare, assume rilievo il comma 2 dell'articolo 11, che recita: "i fondi immobiliari [...] dovranno

[9] I Fondi Gescal (Gestione Case Lavoratori), alimentati, tra l'altro, tramite il prelievo di circa l'1% della retribuzione mensile dei lavoratori dipendenti, avevano costituito sino ad allora la principale fonte di finanziamento pubblico del settore.

[10] Legge 8 febbraio 2007 n. 9. Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali, pubblicata nella Gu 14 febbraio 2007, n. 37. Articolo 1 - Sospensione delle procedure esecutive di rilascio.

[11] Cfr. paragrafo 3.3.

essere dedicati allo sviluppo di una rete di fondi o altri strumenti finanziari che contribuiscano ad incrementare la dotazione di alloggi sociali” come definiti dal Dm 22 aprile 2008^[12].

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (“Mit”), anche avvalendosi di un gruppo di lavoro interministeriale, sta dunque istruendo una procedura pubblica per l’individuazione della/e Sgr che gestiranno uno o più fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso - “fondo nazionale” - che saranno sottoscritti, in parte, dal Mit ai sensi dell’articolo 11, comma 3, e per la restante parte da investitori istituzionali di lungo termine. Il Decreto di avvio della pubblicazione del relativo Bando è stato firmato in data 23 marzo 2010.

Ai sensi del Dpcm, alla sottoscrizione di quote dei fondi nazionali saranno destinate da parte del Mit risorse finanziarie di importo non superiore a 150 milioni di euro.

Di seguito si riportano gli elementi cardine del regolamento per i fondi nazionali nell’ambito del Sif, come già individuati dal Dpcm:

- a) dimensione obiettivo pari a 3 miliardi di euro ed ammontare minimo di 1 miliardo di euro;
- b) durata non inferiore a 25 anni;
- c) rendimento obiettivo in linea con quello di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato;
- d) adeguata diversificazione territoriale degli investimenti;
- e) composizione degli organi del fondo tale da assicurare un’adeguata rappresentatività agli investitori;
- f) criteri di partecipazione agli investimenti locali, acquisendo partecipazioni di minoranza fino ad un limite massimo del 40%, sulla base, fra gli altri, dei seguenti elementi:

- (I) strategia di investimento;
- (II) rendimento obiettivo in linea con quello di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato;
- (III) sostenibilità economico-finanziaria del piano di attività o previsione di adeguati presidi in tal senso;
- (IV) fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in termini di onorabilità e professionalità, esperienza dei promotori e delle società di gestione locali;

(V) modalità di diversificazione e mitigazione dei rischi;

(VI) dimensione significativa degli interventi;

(VII) durata e modalità di dismissione e scadenza della partecipazione detenuta dal fondo nazionale;

(VIII) regole di governo che consentano al fondo nazionale un efficace monitoraggio e partecipazione alle procedure d’investimento;

(IX) efficace strategia di risposta al bisogno abitativo locale attraverso la realizzazione di interventi sostenibili dal punto di vista economico, sociale, ambientale ed energetico;

(X) integrazione con le politiche locali, evidenziata dal coordinamento con programmi regionali e comunali per l’edilizia sociale (piani casa regionali e comunali), programmi di riqualificazione o trasformazione urbana, realizzazione di infrastrutture locali strategiche per il territorio, nonché piani di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico anche ai sensi dell’articolo 11, comma 10, e dell’articolo 13 del Dl 112/08;

(XI) eventuale apporto di contributi pubblici o privati, ad esempio attivati da Amministratori locali, dallo Stato o dall’Unione europea compresi quelli di cui all’articolo 44 del regolamento (Ce) n. 1083/2006 del Consiglio dell’11 luglio 2006 sui fondi strutturali e quelli in cui può intervenire il Fondo europeo per gli Investimenti;

(XII) eventuale coinvolgimento di più comunità locali;

(XIII) processo di investimento che minimizzi i rischi di ritardata realizzazione degli interventi immobiliari, anche con riferimento al loro percorso economico, tecnico e amministrativo di attuazione;

g) previsione della possibilità di investire fino ad un massimo del 10% del proprio ammontare sottoscritto in iniziative locali anche in deroga al limite massimo del 40% sopra indicato, nel rispetto degli altri criteri indicati ed in particolare del rendimento obiettivo del fondo.

Il Dpcm, agli articoli 6 e 7, fissa i limiti relativi alla durata della locazione ed ai prezzi di vendita al termine della locazione per i soli “alloggi realizzati o recuperati ai sensi dell’articolo 11 Dl 112/08 e che siano oggetto del finanziamento statale”^[13]. Tali limiti riguardano quindi gli alloggi “oggetto di finanziamen-

[12] Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con i Ministri della Solidarietà Sociale, delle Politiche per la Famiglia, e per le Politiche Giovanili e le Attività Sportive del 22 aprile 2008 (pubblicato nella Gu del 24 giugno 2008, n. 146) (“Dm 22 aprile 2008”).

[13] L’articolo 6 del Dpcm prevede che “gli alloggi realizzati o recuperati ai sensi dell’articolo 11 Dl 112/08 e che siano oggetto del finanziamento statale” dovranno essere locati per una durata non inferiore a 25 anni, come previsto nella legge finanziaria per il 2008. Nel caso di alloggi in locazione con patto di promessa di vendita, la durata della locazione potrà essere inferiore ai 25 anni, ma comunque non inferiore ai 10 anni.

Con riferimento alla vendita degli alloggi, l’articolo 7 del Dpcm prevede inoltre che, al termine del periodo di locazione, tali alloggi potranno essere alienati secondo le seguenti modalità:

(I) offerta in prelazione agli inquilini, in forma collettiva, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell’abitazione rivalutata, su base annua, dell’1,3% oltre l’inflazione reale registrata;

to statale” e non trovano applicazione ai progetti oggetto di investimenti da parte del Sif (articolo 11 del Dpcm) ai quali si applicheranno i limiti previsti^[14] per gli Alloggi Sociali (ai sensi del Dm 22 aprile 2008) in termini di canoni e durata della locazione.

3.3. “Alloggio Sociale”

In Italia la definizione di Alloggio Sociale è stata introdotta dal Dm 22 aprile 2008 e si è resa necessaria ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato^[15] a soggetti pubblici e privati attivi nella gestione di servizi abitativi qualificabili come servizi di interesse economico generale.

Sono Alloggi Sociali le unità immobiliari adibite ad uso residenziale in locazione permanente finalizzate, per l'interesse generale e la salvaguardia della coesione sociale, a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, 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 servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”.

Con “Alloggio Sociale” non si intende quindi esclusivamente la singola unità abitativa, ma l'insieme dei servizi connessi all'abitare; i soggetti destinatari di tali unità abitative sono individuati tra i “soggetti svantaggiati”, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Rientrano nella definizione anche gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi rotativi, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà (articolo 1, comma 3, del Dm 22 aprile 2008).

Ai sensi dell'articolo 2, comma 3, del Dm 22 aprile 2008, e fatte salve le deroghe previste al successivo comma 6^[16], il limite massimo del canone di locazione per l'Alloggio Sociale non può superare il c.d. “Canone Concordato” (di cui alla Legge n. 431/1998, articolo 2, comma 3), ovvero, laddove le parti sociali non abbiano raggiunto un accordo locale per fissare il

livello del Canone Concordato, il c.d. “Canone Speciale”, introdotto dalla Legge Finanziaria per il 2004 (Legge n. 350/2003, articolo 3, comma 114), che non deve eccedere il 5% del valore convenzionale dell'alloggio, pari al c.d. “costo convenzionale” di realizzazione dell'Alloggio Sociale.

Il comma 7 dell'articolo 2 del Dm 22 aprile 2008 introduce infine il tema delle caratteristiche e dimensioni dell'Alloggio Sociale “che deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della Legge n. 457/1978 [...] con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina, [...] e costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative”.

4. Sistema integrato di fondi immobiliari a rilevanza locale: l'Edilizia Privata Sociale

Il DI 112/08 ha dunque previsto esplicitamente l'utilizzo di fondi comuni di investimento immobiliari come possibile strumento di implementazione del Piano Casa, al fine di incrementare l'offerta abitativa di Alloggi Sociali sul territorio, ivi inclusa, in via principale, una componente di alloggi destinati alla proprietà o alla locazione temporanea per almeno otto anni (cfr. articolo 1, comma 3, del Dm 22 aprile 2008). Tale modalità di investimento circoscrive l'ambito del Sistema Integrato di Fondi o, più propriamente, di quella che può definirsi come Edilizia Privata Sociale (anche definita “Eps”), intesa come un ambito innovativo di sviluppo di progetti di interesse generale diretti a categorie socialmente sensibili mediante una metodologia di attuazione propria del mercato immobiliare privato.

I veicoli immobiliari per l'attuazione del Piano Casa potranno dunque venire costituiti con la partecipazione di soggetti pubblici e privati nell'ambito del Sistema Integrato di Fondi, costituito da uno o più fondi nazionali e da una rete di fondi (o altri veicoli di investimento) locali dedicati prevalentemente ad investimenti nel settore dell'Edilizia Privata Sociale.

L'Eps offre dunque la disponibilità di risorse finan-

(II) offerta in prelazione agli inquilini, in forma individuale, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 2% oltre l'inflazione reale registrata;

(III) cessione degli alloggi sul mercato, con offerta in prelazione agli inquilini;

(IV) offerta al comune ed agli ex Iacp comunque denominati ad un prezzo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato dell'inflazione reale registrata.

[14] Cfr. paragrafo 3.3.

[15] Ex articolo 87 del Trattato istitutivo dell'Unione Europea.

[16] Articolo 2, comma 6, del Dm 22 aprile 2008: “Salvo diversa disciplina regionale, in relazione a particolari programmi d'intervento, gli enti locali possono stabilire specifici canoni, criteri di accesso e permanenza, assumendo a proprio totale carico i costi delle compensazioni spettanti agli operatori, da coprire anche attraverso valorizzazioni premiali di tipo urbanistico”.

ziarie che hanno natura di investimento e non di sussidio o di contributo a fondo perduto. La struttura del Sif consente, infatti, di sfruttare sinergie a livello di sistema Paese sia dal punto di vista finanziario che dal punto di vista del know-how e delle best practice delle iniziative. L'Edilizia Privata Sociale agevola e premia, inoltre, l'imitazione e l'adattamento, nelle singole realtà locali, dei migliori progetti a livello nazionale o l'utilizzo di strumenti condivisi che supportino lo sviluppo del settore, mantenendo allo stesso tempo la massima flessibilità nella strutturazione e montaggio delle iniziative e nel loro governo a livello locale.

Da ultimo, ai sensi del Piano Casa, le risorse finanziarie messe a disposizione per gli interventi da attuare mediante il Sif, potranno essere utilizzate, previa autorizzazione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con il Ministero dell'economia e delle finanze, anche per l'attivazione di strumenti finanziari innovativi come ad esempio: fondi di garanzia, forme di finanziamento in pool, piani per il c.d. "risparmio casa", che favoriscano il riscatto a medio termine degli alloggi anche in collaborazione con istituti bancari (cfr. articolo 11, comma 8, del Dpcm).

4.1. Fondo Investimenti per l'Abitare

Cdp Investimenti Sgr Spa è stata costituita in data 24 febbraio 2009 per iniziativa della Cassa Depositi e Prestiti Spa, unitamente ad Acri (Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio Spa) ed Abi (Associazione Bancaria Italiana). L'azionariato di Cdpi Sgr è composto per una quota di maggioranza pari al 70% da Cdp e per una quota pari al 15% ciascuna da Acri ed Abi (cfr. schema Allegato 1).

Cdpi Sgr è stata autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, di cui all'art. 33 del decreto legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58, da parte di Banca d'Italia, in data 7 gennaio 2010 ed è iscritta al n. 291 dell'albo delle società di gestione del risparmio.

Cdpi Sgr ha l'obiettivo di dare vita ad una piattaforma per il lancio di fondi comuni di investimento immobiliari destinati all'incremento dell'offerta abitativa sul territorio italiano. In particolare, nella prima fase di operatività, Cdpi Sgr svolgerà l'attività di promozione, istituzione e gestione del fondo denominato "Fondo Investimenti per l'Abitare" ("Fia" o il "Fondo"), fondo immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati, il cui regolamento è stato approvato dalla Banca d'Italia lo scorso 11 marzo.

Il Fia investirà in fondi immobiliari ed iniziative su base locale che, rispondendo ai requisiti di interesse

sociale previsti dal Piano Casa, contribuiscano ad incrementare la realizzazione di Alloggi Sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati ai sensi del Dm 22 aprile 2008.

In considerazione degli aspetti etici del fondo, Cdpi Sgr intende promuovere la sottoscrizione del Fia presso soggetti istituzionali quali istituzioni finanziarie, compagnie assicurative e casse di assistenza e previdenza professionale ed altri investitori interessati.

Nell'ambito sopra delineato, Cdpi Sgr intende partecipare alla gara che sarà promossa dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti per la selezione del fondo per la realizzazione del Piano Casa del Governo ai sensi dell'articolo 11 del Dpcm (il c.d. "fondo nazionale").

Il regolamento del Fia prevede un patrimonio minimo di 1 miliardo di euro e si ipotizza un valore target di sottoscrizioni pari a circa 2-2,5 miliardi di euro, per una durata del Fondo di 30 anni.

Il Fondo investirà larga parte del proprio patrimonio (90%) in quote di fondi comuni d'investimento immobiliari gestiti da altre società di gestione del risparmio su base locale o in società di progetto operanti nel settore immobiliare, attraverso la sottoscrizione di quote di partecipazione rilevanti nel limite del 40% del patrimonio del fondo o società target. Tale limite è volto a garantire che la maggioranza del capitale investito sia apportato da soggetti locali e, nel contempo, che sia mantenuta una rilevante presenza nelle singole iniziative da parte del Fondo (cfr. schema Allegato 1).

Il Fondo, inoltre, potrà impiegare la restante parte delle proprie risorse (10% del patrimonio) in beni immobili e diritti reali immobiliari nonché in quote di Oicr e società, in deroga al limite di investimento del 40%.

Il Fia opererà quindi su tutto il territorio nazionale acquisendo quote o partecipazioni significative, ancorché di minoranza, di fondi o iniziative immobiliari di Edilizia Privata Sociale su base locale, nei quali potranno investire Fondazioni di origine bancaria, Enti locali, Ex-Iacp (c.d. "Aziende Casa")^[17], investitori finanziari e operatori privati del settore (cfr. schema Allegato 1).

In termini di redditività del capitale investito e delle quote, il Fondo si pone come obiettivo la ricerca di profili di investimento con rendimenti pari a quelli generati da strumenti comparabili presenti sul mercato. Tali rendimenti sono ad oggi individuabili in un ritorno di circa il 3% oltre l'inflazione, generato da un modesto flusso cedolare annuo e dall'apprezzamento a

[17] Gli ex Istituti Autonomi Case Popolari c.d. "Aziende Casa" (es. Aler in Lombardia, Atc in Piemonte, Acer in Emilia Romagna, Arte in Liguria, Area in Sardegna, Ater in Basilicata, ecc.) sono costituite in forma di enti pubblici economici (es. Emilia Romagna, Liguria, Veneto, Umbria, Friuli Venezia Giulia, ecc.) o di enti pubblici non economici (es. Piemonte, Basilicata, Campania, Puglia, Calabria, Sicilia, ecc.). Alcune Aziende Casa presentano invece forma societaria (es. Toscana e Trentino).

scadenza degli investimenti locali in corrispondenza della cessione degli immobili.

I progetti saranno identificati ed implementati direttamente sul territorio di riferimento mediante fondi immobiliari locali o eventualmente ricorrendo anche ad altre tipologie di veicoli di investimento (es. società di progetto), nei quali il Fondo apporterà capitale come co-investitore, anche con l'obiettivo di garantire la tutela degli interessi pubblici coinvolti.

Di seguito si riportano, in sintesi, le principali attività che saranno svolte dal team di gestione di Cdpi Sgr.

- Scouting di nuove iniziative immobiliari e approfondimento delle opportunità di investimento conformi alle linee guida del Fondo. Tale analisi avviene tramite il reperimento delle nuove iniziative e/o la valutazione delle proposte ricevute dal mercato, anche mediante divulgazione territoriale dei progetti di sviluppo immobiliare di potenziale interesse per il Fondo. L'attività di promozione dell'iniziativa sarà sistematizzata al fine di rendere tutti gli operatori edotti dell'opportunità.

- Analisi preliminare di fattibilità di ciascuna opportunità di investimento mediante lo studio della localizzazione, del mercato di riferimento e della domanda locale, la mappatura del reale disagio abitativo, nonché la valutazione preliminare dell'ipotesi di sviluppo e delle possibili alternative funzionali. Tale attività verrà validata anche mediante l'eventuale coinvolgimento di consulenti tecnici e verrà approvata con la condivisione del Comitato Investimenti (organo tecnico interno della Società di gestione) e, ove previsto, degli organi consultivi del Fondo.

- Simulazione economico-finanziaria preliminare mediante reperimento di ulteriori dati in merito all'iniziativa immobiliare, al mercato locale, e alla struttura di capitale di rischio e di debito del fondo o veicolo societario locale.

- Due diligence tecnica, urbanistica, legale e fiscale, anche avvalendosi del supporto di consulenti esterni, volta ad identificare i punti di forza e di debolezza dell'operazione immobiliare in fase di esame, e relativo reporting con redazione dell'Information Memorandum definitivo, in coordinamento fra il team di investimento e le altre funzioni aziendali (Risk Management, Compliance, Amministrazione Pianificazione e Controllo).

- Validazione dell'opportunità di investimento da parte del Comitato Investimenti e, ove previsto, del Comitato consultivo (organo di rappresentanza dei quotisti del Fondo), per la presentazione al Consiglio di Amministrazione che valuterà in via definitiva ed indipendente e delibererà in merito all'opportunità di investimento.

- Si precisa a tale proposito che oggetto dell'analisi di investimento potrà essere anche la quantificazione della percentuale di partecipazione nel capitale dell'Oi-

cr o veicolo target. In tal senso i progetti maggiormente aderenti alle finalità del Fia potranno ricevere una partecipazione pari al valore massimo (40%) previsto dal Regolamento, mentre i progetti meno avanzati potranno avere una quota di partecipazione inferiore, da incrementare eventualmente sulla base del progressivo allineamento del progetto locale alle linee strategiche di investimento del Fia.

- Esecuzione dell'investimento mediante sottoscrizione di quote/partecipazioni, con coinvolgimento di tutte le funzioni aziendali necessarie, inclusa la banca depositaria.

- Monitoraggio degli investimenti, anche mediante partecipazione ai Comitati consultivi dei fondi locali in cui il Fia abbia investito, esercizio dei poteri previsti dai regolamenti e dalla documentazione contrattuale dei fondi o veicoli locali, e valutazione critica dell'iter dell'operazione immobiliare, con particolare attenzione al rispetto dei tempi, del budget previsto, delle procedure per la gestione dei conflitti di interesse, e di ogni altro aspetto disciplinato dal Regolamento del Fondo in coerenza con le strategie di investimento del Fondo stesso.

- Monitoraggio della fase di gestione immobiliare, di concerto con l'area Risk Management, nel periodo che va dall'assegnazione degli alloggi in locazione o in proprietà, e per tutta la durata del fondo o iniziativa locale, con particolare riferimento agli aspetti di gestione amministrativa e tecnica del patrimonio immobiliare realizzato, e con l'obiettivo di garantirne i relativi flussi di cassa. In relazione al rendimento degli investimenti, questa attività di monitoraggio è mirata anche alla verifica dell'implementazione dei meccanismi di vendita da parte delle iniziative locali (strategia c.d. di "exit").

4.2. Fondi immobiliari e iniziative locali

Nel quadro del Sif, i fondi di investimento e le iniziative immobiliari a livello locale sono gestiti da autonome società di gestione del risparmio (Sgr) o veicoli societari creati ex novo o già operanti sul mercato, in via preferenziale, con esperienze specifiche e risorse dedicate all'Edilizia Privata Sociale.

Nel caso di investimenti in fondi locali, l'assetto della governance sarà composto, oltre che dagli organi sociali delle Sgr promotrici, anche da Comitati consultivi e Assemblee di investitori dove troveranno rappresentanza sottoscrittori, anche locali, dell'iniziativa.

Le Sgr dei fondi locali, così come i promotori delle iniziative sul territorio, si dovranno confrontare con le Amministrazioni comunali, le Autorità regionali e gli operatori, sotto i profili economico-finanziari, sociali e della politica territoriale, al fine della promozione, progettazione, attuazione e gestione delle iniziative di Edilizia Privata Sociale.

I contenuti innovativi del settore si basano su un quadro normativo al tempo stesso solido (quello dei

fondi immobiliari) e flessibile. Sarà infatti possibile nell'ambito delle iniziative locali avvalersi del supporto di operatori tecnici esperti del settore residenziale sociale, come Aziende Casa, cooperative di costruzione, aziende edili private ed altri soggetti che stanno acquisendo esperienze specifiche (cfr. schema Allegato 1).

Una volta raggiunta la massa critica di investimento, con uno o più progetti, che renda possibile l'attivazione di un fondo immobiliare, o dell'eventuale altro veicolo di investimento, i promotori delle iniziative locali (es. Fondazioni di origine bancaria, Aziende Casa, cooperative edilizie e operatori privati, ecc.) si candideranno a ricevere l'investimento finanziario del Fia sotto forma di capitale di rischio investito nel limite del 40%, che potrà avvenire solo in esito all'istruttoria effettuata da Cdpi Sgr e all'approvazione da parte dell'organo deliberativo della società stessa.

Le iniziative locali potranno inoltre avvalersi della leva finanziaria fornita dagli istituti di credito in un ambito maggiormente garantista per i soggetti finanziatori.

Per i progetti di Edilizia Privata Sociale da sviluppare sul territorio, l'esistenza di un fondo nazionale disponibile a partecipare all'avvio di fondi e iniziative locali, dovrebbe quindi agevolare:

l'avvio delle iniziative, fornendo eventualmente la propria assistenza sia alle Amministrazioni locali che agli operatori nel rispetto dei rispettivi interessi pubblici e privati;

- il finanziamento, sottoponendo le iniziative alla propria istruttoria di investitore e, in caso di esito positivo, fornendo implicitamente indicazioni rispetto alla validità e sostenibilità dei progetti;

- il miglioramento dei contenuti, attraverso la condivisione del know-how sui progetti, il trasferimento delle best practice e modalità attuative e la promozione di strumenti che sostengano lo sviluppo del settore.

Il fondo nazionale, in estrema sintesi, non si presenta tanto come uno strumento che riporti al livello nazionale la gestione delle iniziative locali di Edilizia Privata Sociale, quanto - invece - come un mezzo per facilitare e aumentare la diffusione di iniziative locali, coordinandole con le politiche abitative pubbliche (Piano Casa nazionale, ma anche piani regionali e comunali), fissando, nel contempo, degli standard minimi per l'attività e offrendo in cambio risorse finanziarie che possano facilitare l'attività di promozione da parte di una pluralità di operatori locali, quali, ad esempio, Fondazioni di origine bancaria, Sgr di mercato, ma anche enti pubblici, Aziende Casa, cooperative e sviluppatori privati (cfr. schema Allegato 1).

Le Fondazioni di origine bancaria, in particolare, sono per loro natura soggetti particolarmente adeguati

a supportare le iniziative promosse sul proprio territorio, sia attraverso la messa a disposizione di risorse di co-investimento sui progetti locali (con il fondo nazionale), sia attraverso una proattiva promozione dei progetti di costituzione di fondi e iniziative locali.

4.3. Linee guida di investimento del Fondo Investimenti per l'Abitare

Il Fondo Investimenti per l'Abitare avrà l'obiettivo di investire in iniziative di Edilizia Privata Sociale, sulla base di una dettagliata istruttoria. Tale istruttoria terrà conto, tra l'altro:

- della tipologia e della finalità degli investimenti (es. maggiore presenza di immobili ad uso abitativo/residenziale rientranti nella categoria di Alloggi Sociali rispetto al complesso delle destinazioni d'uso);

- della sostenibilità economica-finanziaria e di coesione sociale-territoriale dei progetti (inclusa la sostenibilità della locazione a lungo termine);

- della valutazione degli aspetti gestionali sociali ed ambientali dei progetti;

- della verifica del coordinamento dei progetti con le politiche abitative regionali, locali e nazionali.

In tali fattispecie è possibile immaginare, ad esempio, anche interventi immobiliari "misti", che contengano, cioè, alloggi da destinare all'affitto a canone sostenibile e abitazioni per la vendita immediata ed eventuali insediamenti a destinazione residenziale o non residenziale, funzionali alla realizzazione di servizi dedicati al nuovo insediamento (scuole, asili, residenze per studenti, Rsa, e altri servizi complementari), pur mantenendo una significativa prevalenza delle destinazioni di tipo sociale.

L'integrazione tra funzioni residenziali e servizi pubblici o privati può favorire la sostenibilità economica e finanziaria dell'operazione.

Gli investimenti saranno selezionati dal Fia assicurando un'adeguata diversificazione dei rischi, valutando attentamente la loro fattibilità e sostenibilità sotto il profilo economico-finanziario, della coesione sociale-territoriale e della salvaguardia ambientale, nel rispetto dei limiti previsti dalla politica di investimento e verificandone la compatibilità con la tipologia di investimenti prevista dal regolamento del Fondo.

In particolare, i criteri preferenziali di selezione delle strategie di investimento in fondi immobiliari locali, o altre eventuali società target, saranno:

- a) la compatibilità della strategia di investimento del fondo o veicolo di investimento locale con gli obiettivi di investimento del Fia, in particolare:

- (I) durata degli investimenti e prospettive di disinvestimento alla scadenza rispetto alla durata del Fia pari a 30 anni;

- (II) modalità e tempistiche di exit dagli investimenti effettuati dal fondo o eventuale altro veicolo di investimento locale (es. vendita alloggi ai conduttori,

ecc.);

(III) analisi del mercato immobiliare delle vendite e delle locazioni su cui va ad inserirsi l'iniziativa in termini di: (I) prezzi di vendita e canoni di locazione, (II) disallineamento domanda/offerta e flussi demografici/sociali locali; (III) tempi di ultimazione delle operazioni di sviluppo e concreta disponibilità degli alloggi;

(IV) consistenza, composizione e stratificazione delle liste Comunali di famiglie in attesa di assegnazione di alloggi pubblici sociali (liste "Erp");

(V) collocazione geografica dell'intervento nell'ambito del tessuto urbano di riferimento, anche con riguardo ai servizi accessori inclusi nell'intervento o connessi allo stesso;

(VI) collegamenti di trasporto dell'area oggetto dell'intervento, con particolare attenzione ai collegamenti attraverso servizi pubblici esistenti e di prossima realizzazione;

(VII) contenuti sociali dell'intervento con riferimento alla capacità ed esperienza del promotore nel campo sociale nonché alla presenza di interventi socialmente caratterizzanti (scuole, asili, residenze per studenti, Rsa, ecc.);

(VIII) analisi degli strumenti urbanistici locali e del relativo rischio associato, nonché eventuali conflitti con vincoli paesaggistici o di tutele differenziate di altro genere, nonché con i futuri programmi di sviluppo territoriale e urbanistico;

(IX) esistenza di regole di governance che assicurino al Fia adeguata tutela, in seno agli organi decisionali dei fondi o eventuali altri veicoli di investimento locali, nel caso di proposte di modifica della politica di investimento degli stessi;

b) il Rendimento obiettivo del fondo, o eventuale altro veicolo di investimento locale, in linea^[18] con quello di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato;

c) la sostenibilità economico-finanziaria dell'attività del fondo, o eventuale altro veicolo di investimento locale, o previsione di presidi idonei ad assicurare tale requisito;

d) fermi i requisiti di onorabilità e professionalità previsti dalla normativa vigente dei promotori e delle società di gestione locali, l'esperienza professionale all'interno delle società e dei promotori locali nelle attività di gestione immobiliare e sociale degli interventi;

e) le modalità di diversificazione e mitigazione dei rischi del fondo, o iniziativa locale, coerentemente con la mappatura dei rischi ed il risk management di Cdpi Sgr e del Fia;

f) la significatività della dimensione degli interventi

del fondo, o eventuale altro veicolo di investimento locale, verificando che la dimensione degli interventi sia tale da richiedere un investimento da parte del Fia nella struttura del capitale del fondo, o veicolo di investimento locale, di ammontare adeguato;

g) la robustezza delle modalità di dismissione a scadenza della partecipazione detenuta dal Fia in fondi o veicoli di investimento locali;

h) la presenza di regole di governance del fondo, o eventuale altro veicolo di investimento locale, tali da consentire al Fia di monitorare costantemente l'attività;

i) l'efficacia della strategia di risposta, adottata dal fondo, o eventuale altro veicolo di investimento locale, al fabbisogno abitativo locale attraverso la realizzazione di interventi sostenibili dal punto di vista economico, sociale, ambientale ed energetico;

j) l'integrazione del fondo, o eventuale altro veicolo di investimento locale, con le politiche pubbliche locali, evidenziata dal coordinamento con programmi regionali e comunali di edilizia abitativa sociale (es. piani casa regionali e comunali) programmi di riqualificazione o trasformazione urbana, realizzazione di infrastrutture locali strategiche per il territorio, nonché piani di valorizzazione del patrimonio residenziale pubblico, anche ai sensi dell'articolo 13, e dell'articolo 11, comma 10 e dell'articolo 58 del DL 112/08;

k) l'eventuale apporto, al fondo o eventuale altro veicolo di investimento locale, di contributi pubblici o privati (es. attivati a favore di Amministrazioni locali dallo Stato o dall'Unione Europea compresi quelli ex articolo 44 Regolamento Ce n. 1083/2006 sui fondi strutturali e quelli in cui può intervenire il Fondo Europeo per gli Investimenti);

l) l'eventuale coinvolgimento di più comunità locali, anche attraverso processi decisionali partecipati;

m) l'adozione di un processo di investimento del fondo, o eventuale altro veicolo di investimento locale, che minimizzi i rischi di ritardata realizzazione degli interventi immobiliari, tenuto conto anche del relativo percorso economico, tecnico e amministrativo di attuazione;

n) la eventuale previsione di diritti di opzione sull'acquisto/locazione di alloggi a favore di soggetti iscritti alle Casse di assistenza e previdenza professionale che siano anche sottoscrittori del Fondo.

Inoltre, in fase di analisi costituiranno titolo preferenziale per l'investimento i seguenti obiettivi qualitativi degli interventi:

- l'efficienza ed efficacia della gestione degli alloggi, intesa come l'attività che, in sintesi, può includere la selezione dei soggetti aventi diritto all'assegnazione degli alloggi, la riscossione dei canoni di locazione e

[18] Le iniziative già presenti sul mercato presentano degli obiettivi di rendimento del 2-4% oltre l'inflazione.

le manutenzioni, il supporto nell'attività di vendita degli alloggi alla fine del periodo di locazione, ecc. Si segnala già in questa sede la particolare rilevanza e criticità di tale attività di gestione che rappresenterà uno dei temi principali, se non il più importante, dell'istruttoria della Sgr;

- la realizzazione di alloggi che presentino maggiori livelli di flessibilità, fruibilità e accessibilità, rispetto a quelli obbligatori, in grado di rispondere in modo ottimale alle esigenze espresse da nuclei di utenza ed, in particolare, da coloro che presentano ridotte capacità motorie e sensoriali;

- il perseguimento di un maggiore livello di efficienza e risparmio energetico, nonché di sostenibilità ambientale, rispetto a quelli obbligatori (cfr. Dm 22 aprile 2008), introducendo fonti di energia rinnovabile e soluzioni tecniche orientate a ridurre consumi ed emissioni;

- il contenimento dei costi di manutenzione degli alloggi e degli edifici, selezionando soluzioni tecniche e costruttive in grado di facilitare gli interventi di manutenzione e migliorare la durata e l'efficienza del prodotto edilizio finale, nonché di consentire una agevole manutenzione programmata;

- la minimizzazione del c.d. "consumo di territorio" tramite la selezione di progetti che, fatta salva l'acquisizione del bene iniziale ad un costo calmierato e i tempi di messa a disposizione degli alloggi, prevedano la riqualificazione, la ristrutturazione od il riutilizzo di immobili esistenti senza l'utilizzo di nuove aree non edificate (es. aree verdi, terreni agricoli, ecc.);

4.4. *Soggetti coinvolti nell'Edilizia Privata Sociale*

Di seguito si riportano, a mero titolo esemplificativo, le principali attività che i soggetti locali^[19] potrebbero svolgere nel contesto del Sistema Integrato di Fondi anche in relazione alle esigenze delle diverse aree geografiche del Paese.

a) Regioni:

- indicano i fabbisogni abitativi e gli obiettivi delle politiche pubbliche locali;

- stanziando contributi a supporto dell'attuazione degli interventi e finanziano le iniziative tramite: (I) contributi a fondo perduto; (II) costituzione di fondi rotativi e di garanzia per una parte del mancato pagamento dei canoni di locazione (morosità) e/o il rimborso dell'indebitamento finanziario messo a disposizione dagli istituti di credito coinvolti nei fondi o nelle iniziative locali; (III) sottoscrizione di quote dei fondi o veicoli di investimento locali (equity).

- coordinano il processo di formazione delle iniziative e la fase di attuazione (es. Accordi di Programma,

Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale);

- promuovono, direttamente e/o coinvolgendo altri soggetti del sistema Regionale, la formazione di un contesto normativo, di strumenti (es. fondo di garanzia, contributi, accreditamento degli operatori di settore, ecc.) e di iniziative che favoriscano lo sviluppo dei progetti;

- nel caso di partecipazione ai progetti tramite, ad esempio, concessione di contributi o sottoscrizione di equity, individuano i destinatari degli alloggi attraverso la definizione di criteri di accesso condivisi con gli altri promotori delle iniziative e nel rispetto dei parametri di sostenibilità delle stesse;

- definiscono i livelli dei canoni di locazione e dei prezzi di vendita e le modalità per la messa a disposizione degli Alloggi Sociali in coerenza a criteri omogenei su tutto il territorio nazionale.

b) Comuni:

- rendono disponibili aree edificabili o cespiti immobiliari comunali a costi calmierati;

- concedono agli attuatori delle iniziative locali benefici economici (es. riduzione dei contributi sui costi di costruzione, riduzione degli oneri di urbanizzazione, esenzioni Ici, ecc.);

- partecipano come investitori nei fondi o iniziative locali nelle forme di equity (anche con rendimento limitato) e/o di contributi a fondo perduto;

- partecipano al processo di pianificazione e di attuazione degli interventi immobiliari (es. definizione di obiettivi su base locale, adeguamenti degli strumenti urbanistici, rilascio di titoli abilitativi edilizi, ecc.);

- erogano contributi alle categorie in stato di maggior bisogno all'interno degli assegnatari di Alloggi Sociali tramite c.d. "buoni casa" ed altre iniziative di sostegno alla domanda di locazione (es. Fondo Sostegno Affitti);

- individuano le tipologie di destinatari degli alloggi attraverso la definizione di criteri di accesso condivisi con i promotori dell'iniziativa;

- possono proporsi come acquirenti degli alloggi in fase di dismissione finale da parte dei Fondi o altri veicoli di investimento locali;

- stipulano convenzioni nelle quali sono regolati i rapporti tra gli stessi Enti locali di riferimento e i promotori delle iniziative locali.

c) Fondazioni di origine bancaria o altri investitori privati e istituzionali locali (es. Banche, Assicurazioni, Fondi pensione, Gruppi e Società immobiliari, ecc.):

- partecipano alla promozione, strutturazione e montaggio delle iniziative;

- co-investono nei fondi o eventuali altri veicoli

[19] Cfr. schema Allegato 1.

locali concorrendo al reperimento delle risorse di capitale di rischio (equity) non apportate dal fondo nazionale (almeno pari al 60% dell'equity);

- svolgono un ruolo di sperimentazione di nuovi strumenti per il finanziamento e la gestione delle iniziative (come è avvenuto nel recente passato con gli stessi fondi immobiliari), anche con riferimento ad aspetti attinenti alla propria attività filantropica (es. iniziative dedicate a soggetti in condizione di svantaggio);

- partecipano all'interlocuzione locale che accompagna la realizzazione di iniziative in una logica di compartecipazione pubblico/privato;

- contribuiscono alla formazione dei progetti di Edilizia Privata Sociale nell'ottica di sviluppo del territorio di riferimento;

- diffondono il know-how di settore e le best practice maturate nei progetti con tutti gli attori del settore;

- possono promuovere, anche su base regionale, nuovi fondi immobiliari e iniziative locali in diretta collaborazione con l'amministrazione Regionale coinvolta.

d) Operatori privati, Cooperative e Aziende Casa:

- partecipano alle procedure di selezione per i soggetti attuatori degli interventi di Edilizia Privata Sociale che concorrono a formare i panieri di investimento dei fondi locali, potendo svolgere l'attività di sviluppo immobiliare e facendosi carico della parte industriale delle iniziative tramite risorse professionali e produttive interne. Dette procedure garantiranno la trasparenza, la pubblicità e la non discriminazione dei soggetti coinvolti, in ossequio alle normative vigenti (ove applicabili);

- partecipano all'investimento nei fondi o iniziative locali necessario al reperimento delle risorse non apportate dal fondo nazionale (il co-investimento rappresenta un segnale importante per gli investitori finanziari);

- propongono propri interventi immobiliari ai fondi o iniziative locali, anche apportando parte del proprio patrimonio in conferimento;

- possono gestire, direttamente, sia i "servizi immobiliari" dei patrimoni in locazione sia i "servizi all'abitare", incluse le assegnazioni delle unità abitative nel rispetto dei criteri fissati dalla normativa di riferimento, e, ove applicabili, dei criteri previsti dalle convenzioni stipulate tra gli Enti locali e i soggetti

attuatori. In alternativa, la gestione degli alloggi potrebbe essere svolta tramite la formazione/individuazione di un soggetto terzo designato alla gestione immobiliare e sociale dell'iniziativa - c.d. "gestore"^[20] - che potrà essere selezionato direttamente dalla Sgr del fondo o dall'eventuale altro veicolo di investimento locale.

e) Istituti di credito e banche locali:

- partecipano al finanziamento dei fondi o iniziative locali tramite ricorso degli stessi ad indebitamento finanziario (per i fondi immobiliari ordinari fino a un massimo del 60% del patrimonio del fondo costituito da immobili)^[21];

- possono partecipare al finanziamento dei soggetti impegnati nella prestazione di servizi al fondo o eventuale altro veicolo di investimento locale (es. imprese edili e società di gestione di servizi);

- possono implementare fondi rotativi, fondi di garanzia o altri strumenti eventualmente promossi dagli Enti territoriali (es. Regioni) a supporto della sostenibilità degli interventi di Edilizia Privata Sociale;

- possono essere coinvolti in altri aspetti finanziari legati al supporto agli assegnatari al momento dell'alienazione degli alloggi da parte dei fondi o eventuali altri veicoli di investimento locali (es. mutui agevolati, piani di "risparmio casa")^[22].

4.5. Aiuti di Stato

Come visto, il Piano Casa prevede la partecipazione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ad un fondo nazionale che investa in fondi o iniziative locali al fine dell'incremento dell'offerta di Alloggi Sociali sul territorio.

In considerazione della natura dell'iniziativa, che prevede anche l'utilizzo di fondi pubblici, è opportuno accennare, seppure brevemente, alla questione degli aiuti di Stato.

Come noto, la decisione della Commissione europea 2005/842/Ce indica le condizioni alle quali gli aiuti di Stato sotto forma di "compensazioni degli obblighi di servizio pubblico" concessi ad imprese incaricate della gestione di "servizi d'interesse economico generale" sono compatibili con il mercato comune.

A valle dell'indicazione fornita dallo Stato membro dei servizi che possono essere definiti di "interesse economico generale", tali condizioni consistono:

[20] Cfr. paragrafo 5.4.

[21] I fondi immobiliari ordinari possono ricorrere all'assunzione di debiti fino al 60% del valore degli immobili o dei diritti reali sugli immobili e fino al 20% degli altri beni (Cfr. Appendice D).

[22] Il c.d. "risparmio casa" è uno strumento di risparmio con una consolidata tradizione in Europa (es. Germania) che potrebbe essere dedicato alle famiglie che affittano un Alloggio Sociale da un fondo locale con l'obiettivo di favorire il riscatto a medio termine dell'alloggio anche in collaborazione con istituti di credito. Il risparmio casa consiste in un piano di risparmio attraverso depositi periodici vincolati per un periodo di tempo definito *ex ante*. Attraverso questo strumento, al completamento del piano di risparmio, è possibile accedere ad un finanziamento fondiario a tasso agevolato.

- nell'atto d'incarico formale che conferisce ad un'impresa la responsabilità dell'esecuzione del servizio di interesse economico e generale;

- nella definizione chiara e trasparente dei parametri su cui viene calcolato il compenso;

- nella limitazione del compenso a quanto necessario per coprire interamente o in parte i costi derivanti dall'adempimento degli obblighi di servizio pubblico, tenendo conto dei relativi introiti nonché di un margine di utile ragionevole;

- nella selezione attraverso gara dell'impresa da incaricare, ovvero nella verifica che il livello del compenso derivi dall'effettiva analisi dei costi che dovrebbe sostenere un'impresa media, gestita in modo efficiente e dotata di adeguati mezzi.

Ricorrendo tutte le indicate condizioni, l'aiuto di Stato può essere erogato all'impresa incaricata della gestione di "servizi d'interesse economico generale" e lo Stato è esentato dall'obbligo di notifica ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo dell'Unione Europea.

Si deve ora ricordare^[23] che il Dm 22 aprile 2008 già definisce in quali casi gli Alloggi Sociali concorrono al soddisfacimento di un "servizio d'interesse economico generale" e, dunque, ricorrendo tutte e quattro le condizioni sopra elencate, possono beneficiare degli aiuti di Stato senza la necessità di procedere alla notifica.

In altri termini, sono esentati dall'obbligo di notificazione solo gli aiuti prestati per la realizzazione di Alloggi Sociali che siano stati concessi nel rispetto dei quattro parametri sopra elencati.

Per quanto concerne la loro applicabilità al Sif, il modello del Sistema Integrato di Fondi si articola su due piani che, per quanto fortemente correlati, sono funzionalmente distinti e possono definirsi livello centrale e livello locale. Al livello centrale, il fondo nazionale sottoscrive le quote dei fondi (o di altri veicoli) locali e attende che l'investimento produca rendimenti pari a quelli generati da strumenti comparabili presenti sul mercato.

Non si può dunque ritenere che la partecipazione del fondo nazionale allo sviluppo dei progetti di Edilizia Privata Sociale costituisca un aiuto di Stato, proprio perché si tratta di un investimento remunerativo, che non si configura quale prestito a fondo perduto, né consiste in altra agevolazione o sussidio a copertura di costi che, se non compensati dall'Amministrazione, renderebbero il prezzo del servizio inadeguato alla sua

finalità^[24].

La procedura di selezione dei fondi o delle iniziative immobiliari nei quali il fondo nazionale può investire assicura comunque l'assolvimento delle condizioni sopra individuate.

Rimane inteso che i predetti parametri andranno verificati volta per volta anche con riferimento alle iniziative locali.

5. Strutturazione e montaggio di fondi immobiliari e iniziative locali

5.1. Fonti di finanziamento e sostenibilità economico-finanziaria

L'Edilizia Privata Sociale impegna risorse finanziarie nella forma di partecipazione agli investimenti, non quindi a fondo perduto, selezionando i progetti sulla base dei criteri di volta in volta approvati dagli organi di Cdpi Sgr e, ove previsto, del Fia, valutandoli sulla base dei contenuti tecnici e della sostenibilità economico-finanziaria, della coesione sociale-territoriale, nonché della sostenibilità ambientale di ogni progetto, a beneficio dei soggetti che sono in grado di elaborare proposte progettuali di qualità.

La principale caratteristica innovativa è individuabile nello schema c.d. "aperto" dello sviluppo degli interventi che saranno promossi e attuati tramite processi negoziati in tutte le fasi dell'iniziativa (es. dagli accordi con le Amministrazioni locali o dalle scelte urbanistiche fino alla decisione finale dell'investimento). Tale schema permette l'abbandono di vincoli rigidi di ripartizione territoriale delle risorse finanziarie disponibili, che saranno destinate in via prioritaria ai progetti giudicati "migliori" sulla base dei criteri di investimento.

A mero titolo esemplificativo, nel caso di utilizzo di fondi comuni di investimento immobiliare a livello locale con attivazione della leva finanziaria (Schema 1), le fonti di finanziamento del fondo locale potrebbero essere suddivise nel 50% di indebitamento finanziario^[25] e nel 50% di capitale di rischio (equity), di cui:

- fino al 40% delle quote possono essere sottoscritte dal Fia (i.e. fino ad un massimo del 20% del totale capitale investito con il livello di leva finanziaria ipotizzata);

- minimo il 60% delle quote sono sottoscritte da altri investitori locali (i.e. almeno il 30% del totale capitale investito con il livello di leva finanziaria ipotizzata).

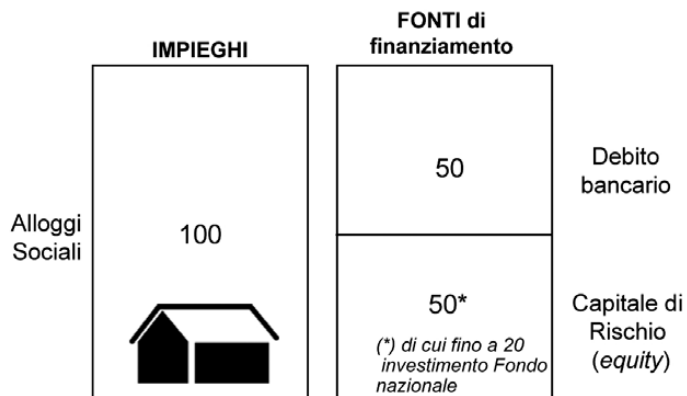
[23] Cfr. paragrafo 3.3.

[24] Cfr. paragrafo 4.1.

[25] Si precisa che l'attivazione della leva finanziaria rappresenta uno strumento per l'ottimizzazione dei rendimenti per gli investitori del fondo; tale beneficio si verifica solo se il rendimento derivante dagli investimenti del fondo è superiore al costo dell'indebitamento, in tal caso il ricorso alla leva finanziaria consente di incrementare il rendimento del capitale di rischio (equity) e quindi il ritorno degli investitori.

Schema 1:

Impieghi e fonti di finanziamento del fondo locale con leva finanziaria

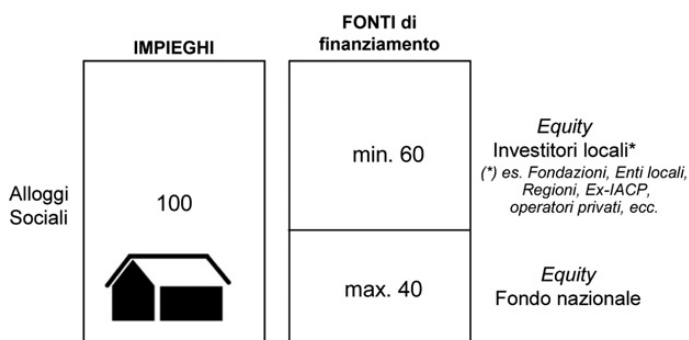


Nel caso in cui il rendimento dell'iniziativa non dovesse permettere l'attivazione della leva finanziaria (Schema 2), le fonti di finanziamento del fondo locale sarebbero costituite al 100% da capitale di rischio (equity), di cui:

- fino al 40% delle quote possono essere sottoscritte dal Fia (i.e. fino ad un massimo del 40% del totale capitale investito);
- minimo il 60% delle quote sono sottoscritte da altri investitori locali (i.e. almeno il 60% del totale capitale investito).

Schema 2:

Impieghi e fonti di finanziamento del fondo locale senza leva finanziaria



Per l'attuazione delle iniziative ed al fine di massimizzare le probabilità di accedere agli investimenti previsti dal Sif saranno quindi necessari: (I) la sostenibilità economico-finanziaria dei progetti tale da remunerare in maniera appropriata l'investimento, e (II) l'attivazione delle fonti finanziarie sul territorio di riferimento^[26] sia come capitale di rischio (equity fornito da investitori locali) sia come indebitamento

finanziario fornito da istituti di credito e banche locali.

Al fine di assicurare la sostenibilità economico-finanziaria sarà fondamentale assicurare la compresenza dei seguenti fattori, a garanzia dei progetti:

- accordo con gli Enti locali, in via prioritaria (ma alternativamente anche con altri soggetti), per l'ottenimento degli immobili (aree o edifici da riqualificare) a costi calmierati o per eventuali riconfigurazioni delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici;
- gestione della fase di sviluppo immobiliare dei progetti che garantisca la certezza in termini di costi, tempi e qualità degli investimenti, anche tramite la previsione di impegni vincolanti da parte dei partner industriali delle iniziative e la definizione di opportune modalità di contrattualizzazione e monitoraggio degli stati di avanzamento dei lavori;
- gestione operativa (anche "sociale") dei progetti (i.e. attività di property e facility management) che prevenga il degrado degli investimenti nel tempo, minimizzando la morosità sul pagamento dei canoni di locazione e massimizzando il mantenimento del valore immobiliare dei beni.

In generale, i programmi di edilizia abitativa promossi da Amministrazioni comunali possono essere assistiti da sussidi che integrano la redditività originaria delle iniziative. Tali sussidi possono essere di due principali tipologie: (I) sussidi pubblici, concessi dalle Regioni o dai Comuni, ad esempio, nella forma di contributi a fondo perduto, finanziamenti a tasso agevolato, esenzioni fiscali o attivazione di fondi rotativi o di garanzia; (II) sussidi rappresentati dalla possibilità di valorizzare, anche a condizioni di libero mercato, una quota degli interventi realizzati.

Al fine di preservare l'equilibrio economico-finanziario delle iniziative immobiliari realizzate dai fondi o veicoli di investimento locali in cui investirà il fondo nazionale, i sussidi, oltre che pubblici, potrebbero pertanto essere interni ai progetti, prevedendo alcune iniziative che contribuiscano al sostegno di altre (es. alloggi con affitti o prezzi di vendita più elevati il cui sovra-rendimento permetta e renda sostenibile la presenza di alloggi a canone calmierato, ecc.). A tal fine le iniziative possono prevedere un mix di destinazioni d'uso (residenziale a canoni calmierati, residenziale a canoni di mercato, commerciale, uffici, ecc.) ed un mix locazione/vendita, che permettano il raggiungimento degli obiettivi di investimento sempre in coerenza con la finalità sociale delle iniziative stesse.

Al fine di ottenere un equilibrio economico-finanziario, potrebbero essere attivati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti sussidi, azioni o strumenti, suddivisi per le principali fasi di una iniziativa di

[26] Anche tramite la sottoscrizione di accordi di programma (previsti dall'articolo 4 del Dpcm) finalizzati al raggiungimento di una massa critica sufficiente per l'avvio di un fondo locale (ca. 100 milioni di euro).

Edilizia Privata Sociale:

(I) Acquisizione di aree o beni immobiliari da riqualificare/ristrutturare:

- cessione di aree e/o edifici a costi calmierati (ovvero a titolo gratuito) da parte degli Enti locali di riferimento, anche ai sensi del comma 258 articolo 1 della legge finanziaria 2008 (Legge n. 244/07) o di eventuali leggi regionali;

- concessioni e diritti di superficie a lungo termine (es. fino a 90 o 99 anni);

- facoltà di riscatto della piena proprietà dell'area a costi calmierati per i singoli acquirenti degli alloggi nel caso di concessione del solo diritto di superficie;

- perequazioni, compensazioni urbanistiche e/o premialità sui diritti edificatori, anche ai sensi del comma 259 dell'articolo 1 della legge finanziaria 2008 (Legge n. 244/07) o di eventuali leggi regionali;

- finanziamenti concessi con tassi agevolati.

(II) Sviluppo immobiliare (produzione degli alloggi):

- agevolazioni ed esenzioni fiscali (es. esenzione dal pagamento di una quota parte del contributo di costruzione da parte dell'Ente locale);

- contributi pubblici a fondo perduto (da parte della Regione e/o dell'Ente locale di riferimento);

- riduzione degli oneri di urbanizzazione da parte degli Enti locali di riferimento.

(III) Gestione immobiliare e sociale (assegnazione e messa a reddito degli alloggi in locazione e/o vendita):

- facoltà per gli operatori di realizzare all'interno dello stesso intervento immobiliare mix di destinazione e funzionali, anche in relazione alla qualità urbana e sociale della trasformazione:

- superfici destinate sia alla locazione che alla vendita;

- differenti destinazioni d'uso rispetto al solo residenziale (es. inclusione negli interventi di funzioni compatibili con la residenza, come ad esempio, funzioni commerciali o altri servizi utili alla formazione di un migliore tessuto urbano);

- prezzi di vendita e canoni di locazione a livelli calmierati, sociali, ma anche con una quota a livelli di mercato;

- attivazione di fondi di garanzia sui canoni di locazione (o altre forme di garanzia da parte degli Enti territoriali o locali finalizzate a dare maggiore stabilità nel tempo al rendimento dell'iniziativa) e sottoscrizione di polizze assicurative a copertura del rischio di sfritto e morosità;

- agevolazioni fiscali da parte di Enti territoriali o locali (es. esenzione dal pagamento dell'Ici).

(IV) Alienazione degli alloggi agli inquilini e liquidazione delle attività:

- finanziamenti a tassi agevolati per gli inquilini per l'acquisto degli alloggi da parte di istituti di credito;

- offerta di formule di "risparmio casa" da parte di istituti di credito;

- fondi di garanzia attivati da parte di Enti territoriali o locali sui rimborsi dei mutui contratti dagli inquilini per l'acquisto degli alloggi.

La partecipazione diretta o indiretta di Enti territoriali e locali nelle iniziative di Edilizia Privata Sociale potrebbe rendere necessaria la definizione di accordi o convenzioni tra gli Enti ed i soggetti promotori e attuatori delle iniziative per definire obblighi e impegni reciproci.

In particolare tali accordi o convenzioni dovrebbero prevedere:

(I) obblighi assunti da parte del soggetto attuatore dell'iniziativa, a mero titolo esemplificativo, in termini di:

- quote di alloggi riservati a particolari categorie individuate e concordate con le Amministrazioni comunali e regionali, anche sulla base del reddito;

- individuazione dei livelli di canoni di locazione calmierati da applicare agli assegnatari di alloggi;

- diritti di riscatto a favore dei conduttori e definizione dei relativi prezzi di vendita convenzionati;

(II) impegni presi da parte dell'Ente al fine del mantenimento della sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa attraverso diversi strumenti e azioni già citati, tra i quali, in sintesi:

- cessione a costo calmierato dell'area, di beni immobiliari o di premialità urbanistiche che consentano di sviluppare l'intervento;

- contributi a fondo perduto;

- esenzioni fiscali (es. esenzione contributo di costruzione, pagamento Ici, ecc.);

- sottoscrizione di classi di quote "speciali" che potrebbero essere previste dal regolamento del fondo locale con rendimento calmierato ed eventualmente diverso profilo di rischio rispetto agli altri sottoscrittori^[27];

- attivazione di fondi rotativi o di garanzia per l'abbattimento del costo dei finanziamenti;

- obbligo di riassorbimento degli alloggi eventualmente inventuti, a condizioni particolarmente agevolate, al termine dell'iniziativa.

In sintesi, con riferimento alla capacità di un progetto di Edilizia Privata Sociale di raggiungere una redditività sostenibile, assumono particolare rilevanza i seguenti elementi:

- costo iniziale delle aree (o immobili) e di produzione edilizia (costo di realizzazione/sviluppo);

- qualità urbanistica, sociale e immobiliare delle iniziative;

- rispetto della tempistica programmata per la realiz-

[27] Cfr. paragrafo 5.2.

zazione dell'iniziativa;

- prezzi di vendita e canoni di locazione del mercato immobiliare locale di riferimento;

- mix immobiliare (locazione o vendita) e funzionale ipotizzato per l'intervento (es. funzioni compatibili con la residenza, come ad esempio funzioni commerciali di vicinato, servizi, ecc.);

- mix dei livelli dei canoni di locazione (es. canone sociale, moderato, convenzionato) e dei prezzi di vendita finali (es. vendita convenzionata, libera), fermi restando i vincoli imposti dalla normativa;

- durata dei vincoli di locazione e termini di disponibilità dell'immobile a scadenza;

- presenza di eventuali contributi regionali o di altre forme di abbattimento del costo di costruzione/gestione (es. esenzioni fiscali) e delle risorse finanziarie (es. fondi rotativi o di garanzia);

- verifica della capacità di assorbimento dell'offerta di Alloggi Sociali da parte del mercato locale;

- garanzie e qualità da parte del gestore delle iniziative.

5.2. I fondi comuni di investimento immobiliare come strumento per iniziative locali di Edilizia Privata Sociale

Nel settore dell'Edilizia Privata Sociale in Italia sono state recentemente sperimentate iniziative che hanno prevalentemente utilizzato il fondo comune di investimento immobiliare come strumento per l'implementazione di progetti a livello locale.

Tra queste troviamo, ad esempio, il fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1" ("Fondo As1")^[28], gestito da Polaris Investment Italia Sgr Spa e partecipato anche da Cdp, che sviluppa interventi di Edilizia Privata Sociale in Lombardia con l'obiettivo di fornire alloggi in locazione a canoni calmierati.

In generale, come evidenziato più volte, il fondo comune d'investimento immobiliare^[29] rappresenta uno tra i possibili veicoli di investimento per l'implementazione di iniziative di Edilizia Privata Sociale, che si caratterizzano per essere finalizzate al raggiungimento di un adeguato ritorno sull'investimento, ma anche per il perseguimento di finalità sociali (da cui la qualifica di fondo immobiliare "etico" per i fondi dedicati all'Edilizia Privata Sociale)^[30].

I fondi comuni di investimento immobiliare possono avere una molteplicità di finalità e, all'interno di queste, i fondi dedicati all'Edilizia Privata Sociale rappresentano un comparto molto peculiare per i seguenti aspetti:

- complessità della normativa specifica del settore;

- gestione di assetti di governance che possano integrare l'interesse privato alla massimizzazione dei valori patrimoniali con quello etico rappresentato dai contenuti sociali delle iniziative;

- efficienza della gestione, tenuto anche conto dei limitati margini di redditività;

- criticità relative alla gestione del rapporto con gli inquilini degli alloggi.

I progetti di Edilizia Privata Sociale contemperano infatti un interesse sociale superiore con quello privato e necessitano pertanto di un assetto che fissi con chiarezza le regole per la gestione dei progetti e, allo stesso tempo, rimanga flessibile nella definizione delle politiche di investimento e di governance. Per tali ragioni il fondo comune d'investimento immobiliare appare strumento particolarmente adatto per iniziative di Edilizia Privata Sociale, presentando le necessarie caratteristiche di rigida e vigilata impostazione normativa e flessibilità operativa.

La flessibilità dello strumento del fondo immobiliare è dimostrata, tra l'altro, dalla possibilità di includere nel suo regolamento vincoli di selezione degli investimenti sulla base di criteri etici e di finanza sostenibile che rispondano alle finalità di interesse sociale delle iniziative, e di prevedere la rappresentanza nei Comitati consultivi di investitori (anche pubblici) che possano presidiare in tal modo, tra l'altro, il rispetto di tali vincoli.

In merito all'assetto gestionale e di governance, rispetto a possibili veicoli societari o finanziari alternativi, il fondo si contraddistingue: (I) per essere sottoposto alla vigilanza della Banca d'Italia, sia nella fase iniziale di approvazione del relativo regolamento di gestione, sia nella fase operativa, con riferimento al rispetto dei limiti di legge e di regolamento, e (II) per prevedere il coinvolgimento di più soggetti differenti (con diverse prerogative) nel processo gestionale, lasciando all'autonomia privata la possibilità di configurare strumenti di governance ed organi di rappresentanza degli investitori. Nell'operatività di un fondo immobiliare, in particolare sono coinvolti almeno:

(I) la Società di gestione del risparmio (Sgr), che promuove il fondo e ne gestisce l'attività in modo professionale, massimizzando il valore del patrimonio del fondo nel rispetto del contratto fiduciario di gestione rappresentato nel regolamento del fondo;

(II) l'Assemblea dei partecipanti, luogo di espressione degli investitori del fondo, che assume decisioni vincolanti su aspetti fondamentali della gestione del

[28] Si veda l'Appendice II per dettagli sul Fondo As1.

[29] Si veda l'Appendice I al presente documento per una sintesi delle principali caratteristiche dei fondi di investimento immobiliari.

[30] Fonte: Capital Market e Real Estate, a cura di Riccardo Delli Santi e Stefano Mantella, Capitolo 7 "I Fondi immobiliari per l'edilizia sociale", Sergio Urbani, Egea 2009.

fondo (es. modifiche della politica di gestione del fondo, sostituzione della Sgr, ammissione a quotazione);

(III) la Banca depositaria, gli esperti immobiliari indipendenti e i revisori contabili, che assicurano ulteriori livelli di controllo, trasparenza e garanzia;

(IV) eventuali Comitati consultivi, rappresentativi dei partecipanti, che consentono agli stessi di esprimere pareri di varia natura in relazione a taluni principali aspetti della gestione ordinaria del fondo (es. conflitti di interesse), anche in funzione di riequilibrio e garanzia rispetto ai compiti della Sgr.

Nel contesto del Sif, il fondo immobiliare locale verrebbe istituito e gestito da una Sgr selezionata dai promotori delle iniziative, mentre, dal punto di vista della partecipazione degli investitori, prevedrà naturalmente la presenza dell'Assemblea dei partecipanti, cui sono rimesse le decisioni previste dalla legge e dal regolamento dello stesso fondo locale, e, come da prassi, di un Comitato consultivo.

In particolare, tra le prerogative attribuite dalla legge all'Assemblea dei partecipanti rientrano la sostituzione della Sgr, la quotazione del fondo e le modifiche delle politiche di gestione. A queste, di prassi, si aggiunge l'approvazione di altre modifiche al regolamento (diverse da quelle richieste da provvedimento di legge), tra cui la proroga della durata del fondo o del periodo di investimento.

Le competenze generalmente attribuite nei regolamenti di fondi immobiliari al Comitato consultivo includono la resa di pareri, vincolanti o meno, con riferimento ai conflitti di interesse, nonché, in fondi etici come il Fondo As1, la verifica che gli investimenti proposti all'approvazione del Consiglio di Amministrazione rispettino i c.d. "principi etici" cui detto fondo si ispira. In tal senso, e sempre nell'ambito di quanto disposto dalla normativa vigente, si può ipotizzare un ruolo del Comitato anche nel monitoraggio del rispetto di tali principi durante la vita dell'investimento. A seconda della natura attribuita ai pareri del Comitato^[31], gli stessi possono costituire veri e propri diritti di veto su temi particolarmente rilevanti per la vita del fondo (come, ad esempio, le operazioni in conflitto di interessi).

Tipicamente, l'utilizzo di un fondo immobiliare locale per l'attuazione di iniziative di Edilizia Privata Sociale prevede come fasi iniziali (I) l'individuazione di una Sgr e (II) la definizione del regolamento di gestione del fondo.

(I) L'individuazione della Sgr alla quale affidare la

promozione, istituzione e gestione del fondo immobiliare rappresenta una scelta fondamentale per il raggiungimento degli obiettivi e delle finalità dell'iniziativa.

Alla Sgr competono, principalmente:

- la definizione del regolamento del fondo;
- la promozione e istituzione del fondo;
- la gestione strategica ed esecutiva dei progetti di Edilizia Privata Sociale in tutte le fasi, dalla progettazione/costruzione, alla gestione/dismissione delle unità abitative.

Una caratteristica di riferimento della Sgr è sicuramente il possesso di requisiti professionali, organizzativi e di governance che assicurino le migliori condizioni per il mantenimento della sostenibilità dell'iniziativa. Questi requisiti potranno essere valutati attraverso la verifica di elementi quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo:

- l'esperienza specifica della Sgr e del suo management e team di gestione in operazioni immobiliari complesse;
- la mission della Sgr, espressa dallo statuto e dalla base azionaria, con particolare attenzione a potenziali conflitti di interesse e livelli di priorità nella gestione assegnati all'Edilizia Privata Sociale rispetto alle altre attività svolte;
- l'idoneità della struttura della Sgr a garantire una gestione efficace del progetto sia sotto il profilo economico/finanziario (e dei relativi rischi) sia sotto il profilo amministrativo;
- la capacità di operare con interlocutori pubblici e privati;
- la capacità di integrare gli aspetti sociali dei progetti di Edilizia Privata Sociale con la dimensione finanziaria e immobiliare delle iniziative.

L'assetto organizzativo della Sgr dovrà inoltre essere idoneo ad assicurare l'efficienza della gestione a fronte di un livello di commissioni^[32] tipicamente non elevato - se confrontato con le remunerazioni di altri comparti del settore immobiliare - e commisurato con le finalità sociali delle iniziative.

(II) Per quanto riguarda il regolamento del fondo immobiliare, questo disciplina le caratteristiche del fondo, la sua governance ed, in generale, i rapporti tra i partecipanti, il fondo e la Sgr.

Per l'utilizzo di fondi locali per la realizzazione di progetti di Edilizia Privata Sociale sarà necessario caratterizzare la struttura prevista dalla normativa e dalla prassi con alcune integrazioni da inserire nel regolamento^[33], anche in linea con precedenti esperienze.

[31] Cfr. Appendice I paragrafo 4.

[32] Si veda l'Appendice I per una descrizione dei costi di gestione dei fondi immobiliari e, in generale, per una descrizione dei principali elementi che caratterizzano i fondi immobiliari di tipo chiuso.

[33] Tali modifiche sono comunque soggette all'approvazione della Banca d'Italia laddove inserite successivamente alla prima approvazione del testo di regolamento del fondo.

ze di fondi di Edilizia Privata Sociale già autorizzati.

Di seguito si riportano alcuni degli elementi minimi che dovrebbero essere inclusi nel regolamento del fondo immobiliare locale:

- modalità di partecipazione al fondo locale mediante sottoscrizione di quote in denaro o tramite l'apporto di beni immobili, diritti reali immobiliari o partecipazioni in società immobiliari da parte degli investitori;
- durata del fondo, politiche di investimento e gestione del patrimonio del fondo, in linea con le finalità etiche e sociali delle iniziative;
- eventuale previsione, oltre alle quote c.d. "ordinarie", dell'emissione di classi di quote con "speciali" prerogative, che possano essere sottoscritte da soggetti con finalità pubbliche e sociali (es. Enti locali, Regioni, Fondazioni bancarie, ecc.), che incorporino differenti diritti rispetto alle quote ordinarie sia in termini (I) patrimoniali (es. diversi livelli di rendimento e profili di rischio, meccanismi c.d. di "earn-out", ecc.), che (II) di governance^[34].

In particolare, i fondi locali, anche al fine di garantire particolari categorie di quotisti portatori di interessi specifici, potrebbero prevedere diverse classi di quote, eventualmente strutturate in funzione del c.d. "privilegio" nelle distribuzioni (livello di rischiosità), dei livelli di rendimento attesi e dei diritti amministrativi incorporati.

Ad esempio, si potrebbe prevedere l'emissione di classi di quote con rendimento calmierato prefissato *ex ante*, con diritto a ricevere prioritariamente le distribuzioni del fondo in termini di capitale e/o rendimento obiettivo, ovvero che incorporino speciali diritti amministrativi. Tali classi di quote potrebbero essere emesse a favore di investitori "etici", come gli Enti coinvolti, il fondo nazionale o le Fondazioni di origine bancaria, che potrebbero accettare un rendimento limitato a fronte di un minor livello di rischio, o, come nel caso degli Enti territoriali, di un maggiore controllo delle finalità sociali delle iniziative immobiliari tramite speciali diritti di governance.

La previsione di più categorie di quote, potrebbe poi permettere di raggiungere obiettivi diversi a seconda delle diverse finalità dei sottoscrittori, consentendo così una sintesi ottimale tra gli interessi sociali - volti a limitare i fenomeni di disagio abitativo nel territorio di appartenenza - e gli interessi privati, focalizzati sulla massimizzazione del rapporto rendimento-rischio associato con l'iniziativa immobiliare.

La governance prevista dal regolamento del fondo

immobiliare potrebbe, inoltre, tenere conto:

- di regole che consentano al fondo nazionale un efficace monitoraggio e partecipazione (entro i limiti consentiti) alle procedure di investimento a livello locale;
- della necessità di responsabilizzare i promotori dell'iniziativa locale nella realizzazione degli obiettivi sia sociali che di redditività del fondo (es. co-investimento o anche fissazione di obiettivi di performance per la gestione anche di carattere non economico);
- della rappresentanza degli interessi della comunità locale, che attraverso l'iniziativa dell'Ente ha messo a disposizione del programma aree, risorse e procedure per consentirne la realizzazione.

In sintesi, il Sistema Integrato di Fondi accorda un titolo di preferenza allo strumento del fondo immobiliare come veicolo per l'attuazione di iniziative di Edilizia Privata Sociale, senza tuttavia precludere la possibilità di utilizzare eventuali veicoli finanziari alternativi, ad esempio nei casi ove non sia possibile effettuare investimenti di dimensioni minime che consentano l'avvio di un nuovo fondo di investimento^[35].

Cdipi Sgr, nell'ambito della propria autonomia gestionale, valuterà di volta in volta le ragioni di convenienza, robustezza e sostenibilità delle modalità con le quali i progetti candidati all'investimento del Fia intendono strutturarsi, ivi incluse le caratteristiche e la natura dei veicoli di investimento ipotizzati.

5.3. Sintesi delle possibili fasi e criticità nella strutturazione e montaggio di fondi immobiliari o iniziative locali

Lo sviluppo di una iniziativa di Edilizia Privata Sociale, dalla sua ideazione fino alla dismissione degli alloggi da parte del fondo locale o dell'eventuale altro veicolo di investimento utilizzato, può comprendere, tra l'altro, le seguenti principali attività, non necessariamente nell'ordine in cui le stesse sono qui riportate:

(I) identificazione del soggetto promotore dell'iniziativa locale (es. operatori immobiliari, Ati, Sgr o società immobiliari attive sul territorio o appositamente costituite, ecc.) (il "Promotore");

(II) ricerca da parte del Promotore di iniziative sul territorio, anche eventualmente attraverso incontri con Amministrazioni locali o altri soggetti titolari di aree o immobili idonei, e verifica della fattibilità preliminare e dell'interesse a sviluppare un intervento di Edilizia Privata Sociale;

(III) selezione da parte del Promotore di un veicolo idoneo allo sviluppo del progetto quale, ad esempio,

[34] Ad esempio, con l'attribuzione di una specifica classe di quote all'Ente locale di riferimento, si potrebbe rendere necessario il voto favorevole dell'Ente detentore di una certa categoria di quote per determinate decisioni stabilite nel regolamento del fondo ("golden share").

[35] A tal riguardo un'ulteriore possibilità da analizzare per i promotori locali potrebbe essere rappresentata dalla costituzione di fondi immobiliari c.d. "multi-comparto".

un fondo immobiliare o società di progetto locale;

(IV) promozione e aggiudicazione da parte dell'Ente locale di procedure di gara per l'aggiudicazione di immobili o aree ovvero per la selezione di un veicolo per l'attuazione di iniziative di Edilizia Privata Sociale, anche mediante conferimento di immobili;

(V) nell'ambito della procedura di gara, definizione da parte del Promotore o veicolo locale del progetto di Edilizia Privata Sociale - anche avvalendosi eventualmente dello strumento del project financing - e del relativo piano economico-finanziario, secondo criteri indicati dall'Ente locale (vincolo di durata e termini delle locazioni, opere di interesse pubblico da realizzare, ecc.) anche nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica;

(VI) avvio di una procedura negoziata - anche mediante la costituzione di un gruppo di lavoro integrato - per la determinazione degli elementi costitutivi di una convenzione atta a regolamentare i rapporti e le obbligazioni reciproche tra l'Ente locale e il soggetto attuatore, in ordine (I) alle modalità di messa a disposizione delle aree (anche in diritto di superficie a lungo termine) o degli immobili (se dell'Ente locale), (II) alle modalità di sviluppo dell'iniziativa (fondo, società di progetto), (III) al dimensionamento dell'intervento e al relativo mix di destinazioni, (IV) alla ripartizione percentuale degli alloggi secondo le diverse tipologie di utilizzo (locazioni a canone concordato, libero, con possibilità di riscatto, cessione in proprietà, ecc.), (V) ai contributi, agevolazioni, impegni assunti dall'Ente locale per rendere fattibile l'iniziativa;

(VII) sviluppo ed approvazione della pianificazione urbanistica di dettaglio e sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica attuativa;

(VIII) individuazione del gestore (immobiliare e sociale) dell'intervento ed impegno preliminare dello stesso;

(IX) attività preliminare e propedeutica al reperimento delle risorse finanziarie, sia in termini di equity che di indebitamento finanziario: incontri con investitori locali, Fondazioni bancarie, istituti di credito locali, ecc., e finalizzazione del piano economico-finanziario dell'iniziativa, con definizione preliminare della struttura finanziaria (quota percentuale di equity, debito, contributi a fondo perduto da parte di Enti territoriali o locali);

(X) nell'ambito dell'attività di reperimento di risorse, ricerca di potenziali investitori istituzionali (e.g., investitori locali e fondo nazionale) e degli istituti di credito finanziatori (indebitamento finanziario);

(XI) ottenimento dei permessi di costruire, finalizzazione di eventuali ulteriori procedure necessarie per completare il processo di conformazione urbanistica delle aree e di autorizzazione edilizia degli interventi;

(XII) eventuale stipula del contratto di gestione

immobiliare e sociale degli immobili con il soggetto gestore preventivamente selezionato;

(XIII) progettazione esecutiva degli interventi, da parte di professionisti selezionati (anche attraverso concorsi di progettazione);

(XIV) realizzazione degli interventi, secondo modalità che assicurino un'adeguata pubblicità e competizione tra i potenziali fornitori delle opere;

(XV) contemporanea selezione e adesione dell'utenza, anche tramite processi partecipativi di accompagnamento (attività svolta dal gestore anche in collaborazione con un soggetto specializzato nella "gestione sociale" dell'iniziativa)^[36];

(XVI) gestione del progetto: (I) messa a reddito degli immobili e loro gestione amministrativa e sociale; (II) eventuale smobilizzo di parte del patrimonio secondo i tempi e le modalità programmati e disciplinati nella convenzione con l'Ente locale (es. alla fine dei lavori, al termine del vincolo di locazione, anche a riscatto da parte degli inquilini); (III) distribuzione dei proventi di gestione del fondo o di altri veicoli di investimento ai sottoscrittori/azionisti;

(XVII) vendita finale degli immobili sulla base dei criteri fissati nella convenzione stipulata con l'Ente locale (es. cessione in prelazione in proprietà agli inquilini, in forma individuale o collettiva, e/o all'Ente locale);

(XVIII) liquidazione finale delle attività e chiusura del fondo o veicolo di investimento al termine della durata prevista.

Si segnala che nel possibile iter delle attività di sviluppo di una iniziativa di Edilizia Privata Sociale la costituzione/selezione del veicolo locale non necessariamente precede l'avvio del processo di reperimento aree, svolgimento di procedure ad evidenza pubblica, o di negoziazione con gli Enti Pubblici locali. Di fatto, le iniziative territoriali di potenziale interesse per il Sistema Integrato di Fondi, riportate in Appendice III, rappresentano in questo senso degli esempi quanto mai eterogenei, ma tutti ugualmente attrattivi nell'ottica di un potenziale investimento.

Alcune delle principali intrinseche criticità della fase di strutturazione, montaggio e avvio di un fondo immobiliare locale, potrebbero poi essere mitigate mediante i seguenti presidi:

- promozione della qualità complessiva dell'intervento dal punto di vista urbanistico, sociale (es. destinatari degli alloggi, servizi ecc.), immobiliare (es. progetto architettonico e prestazioni degli immobili), finanziario (es. sostenibilità economico-finanziaria e rendimenti dell'investimento) e gestionale;

- rispetto dei costi e tempi di realizzazione degli alloggi attraverso un'adeguata selezione delle professionalità presenti all'interno dei soggetti attuatori delle

[36] Cfr. paragrafo 5.4.

iniziative e adottando particolari modalità di contrattualizzazione e monitoraggio dei lavori che minimizzino i rischi caratteristici della fase di sviluppo immobiliare;

- rispetto dei tempi di messa a reddito dell'iniziativa, ponendo in essere tutte le attività affinché gli alloggi realizzati trovino collocazione presso gli assegnatari in coincidenza con il momento del loro completamento, al fine di garantire al fondo un'immediata redditività dell'investimento, tramite la riscossione dei canoni di locazione programmati e le vendite previste in fase di avvio;

- favorire la partecipazione di soggetti pubblici (es. l'Ente locale di riferimento) al fondo locale con ruoli di garanzia, per il rispetto degli obiettivi dell'iniziativa;

- considerato il coinvolgimento di operatori e risorse pubbliche, particolare attenzione alle tematiche pubbliche e di diritto amministrativo relative ai progetti.

5.4. Rischi e possibili mitigazioni nella gestione degli alloggi: il tema della "gestione"

La corretta gestione di un progetto di Edilizia Privata Sociale è un aspetto determinante per il successo o l'insuccesso di ogni iniziativa, e ciò in relazione sia alle caratteristiche di medio-lungo termine di tale tipologia di investimento che ai modesti rendimenti attesi.

Più in particolare, in un progetto di Edilizia Privata Sociale, coerente con le finalità del regolamento del fondo nazionale e con i principi di sostenibilità sociale delle iniziative, la gestione deve riguardare sia i servizi immobiliari (attività di property, building, facility management) che i "servizi dell'abitare", intesi come accompagnamento ed interlocuzione con i soggetti assegnatari degli Alloggi Sociali. In altre parole, accanto alle tradizionali attività di gestione immobiliare, è necessario che siano sviluppate attività di partecipazione e di responsabilizzazione degli inquilini e funzioni di mediazione sociale e culturale finalizzate a prevenire conflitti e tensioni all'interno della comunità insediata. Il gestore risulterà infatti l'interlocutore primario nei confronti degli inquilini.

In fase di analisi degli investimenti, assume pertanto rilevanza particolare la verifica delle capacità e competenze del gestore, inteso come soggetto giuridico attuatore delle politiche di gestione sociale ed immobiliare di qualsiasi iniziativa, responsabile - nei confronti degli investitori del fondo locale e per tutta la durata del fondo medesimo - del conseguimento dei risultati gestionali attesi.

I punti di attenzione individuabili nell'ambito dell'attività di gestione potrebbero essere, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

- identificazione, attuazione e mantenimento dei criteri per l'assegnazione degli alloggi ai singoli soggetti e nuclei familiari destinatari;

- selezione dei soggetti e nuclei familiari;

- gestione delle morosità e delle procedure di rilascio degli alloggi;

- gestione del turnover tra i destinatari degli alloggi;

- rendicontazione e bollettazione dei canoni di locazione e delle spese amministrative, con relativa ripartizione millesimale;

- gestione amministrativa condominiale o supercondominiale;

- gestione delle manutenzioni straordinarie e relativi accantonamenti;

- gestione della sicurezza e della pulizia delle aree comuni;

- accompagnamento alla vendita degli alloggi.

Se per ciascuna delle fasi tipiche di ogni operazione immobiliare si può attingere a competenze usualmente reperibili sul mercato - dall'ideazione dell'iniziativa, alla progettazione, all'autorizzazione, all'affidamento dell'appalto, alla consegna degli alloggi - la fase di gestione, replicata per una massa critica significativa di soggetti, non presenta esperienze di altrettanto facile reperimento sul territorio.

Esempi interessanti per attività specifiche sono rappresentati dalla competenza sviluppata da alcune cooperative indivise di abitazione, nelle quali i soci usufruiscono di un diritto di godimento degli alloggi realizzati, e come tali sono coinvolti in tutto il processo decisionale che riguarda l'implementazione e il mantenimento nel tempo di attività gestionali, tecniche e amministrative di condominio.

Ulteriori esempi sono rappresentati dalle c.d. "agenzie sociali per l'affitto", già esistenti in alcuni Comuni e in fase di implementazione in altri, con lo scopo di impiegare l'ingente patrimonio immobiliare sfitto/disponibile detenuto da piccoli e medi proprietari, in forme di locazione a canone concordato che prevedano delle agevolazioni fiscali bilaterali studiate *ad hoc* (per conduttore e locatore) e che forniscano altresì delle forme di garanzia straordinarie per fronteggiare morosità, anche temporanea, e insolvenza.

Altre iniziative sono in fase di analisi sia da parte del legislatore che da parte delle associazioni di categoria delle Aziende Casa, dei Comuni, degli inquilini e dei piccoli proprietari.

Alla luce delle poche esperienze esistenti, pertanto, il "gestore" di un progetto di Edilizia Privata Sociale^[37] rappresenta elemento centrale da considerare nel-

[37] Tali soggetti indipendenti e privati con una missione di interesse pubblico o filantropica, possono anche assumere la forma giuridica no profit o limited profit e si caratterizzano per la gestione combinata del patrimonio abitativo e dei servizi dell'abitare sociale in modo professionale anche tramite la presenza al loro interno di una rappresentanza degli abitanti.

la valutazione ed analisi delle opportunità di investimento locali. Con il termine “gestore” si intende genericamente il soggetto giuridico responsabile - nei confronti del fondo locale o della società immobiliare promotrice e, in ultima analisi, anche del fondo nazionale - dell’attuazione e del mantenimento di azioni volte a fronteggiare e risolvere i rischi descritti in precedenza.

In sintesi, i servizi forniti dal “gestore” potrebbero includere i tradizionali servizi immobiliari di gestione delle locazioni e manutenzione ordinaria (property, building e facility management), ma anche, ad esempio, tutte le attività e azioni utili per minimizzare i costi di gestione e di morosità, per informare gli inquilini sull’utilizzo corretto degli alloggi, per monitorare la conservazione del patrimonio immobiliare e la qualità della convivenza tra gli inquilini.

A titolo puramente indicativo e non esaustivo, si riportano di seguito, per ciascuna fase di progetto, alcune attività di gestione che dovranno essere implementate.

Fase di start-up della gestione (a valle della realizzazione dell’investimento)

Gestione immobiliare

- Creazione del fascicolo del fabbricato
- Libretto d’uso e manutenzione del fabbricato
- Piano di manutenzione e piano degli investimenti programmati
- Determinazione dell’importo dei canoni di locazione per le diverse tipologie di alloggi e servizi
- Predisposizione delle tabelle millesimali di ripartizione dei costi
- Predisposizione degli schemi dei contratti di locazione (anche in lingue straniere)
- Predisposizione del regolamento di condominio/supercondominio (anche in lingue straniere)

Gestione sociale - Selezione dell’utenza

- Assistenza nell’individuazione di soluzioni abitative sostenibili per soggetti in disagio
- Redazione ed istruttoria di bandi/avvisi di locazione

- Redazione graduatorie

- Selezione degli inquilini

Primo inserimento abitativo:

Gestione immobiliare

- Assegnazione degli alloggi in locazione e stipula dei relativi contratti
- Sottoscrizione di schede sullo “stato di consegna dell’immobile” e raccolta di eventuali contestazioni

Gestione sociale

- Assistenza di un operatore nella stipula dei contratti
- Formazione alla corretta gestione dell’immobile (consegna del “libretto d’uso e manutenzione”)

Gestione ordinaria dell’immobile:

Gestione immobiliare

- Gestione dei rapporti contrattuali e dei turnover tra i destinatari degli alloggi
- Gestione dei fabbricati per garantire la funzionalità, fruibilità e sicurezza delle parti comuni, la gestione degli impianti centralizzati e l’erogazione dei servizi accessori ed eventuali servizi di facility
- Verifica periodica delle condizioni dell’immobile
- Manutenzione ordinaria, straordinaria e programmata, e gestione dei relativi accantonamenti
- Azioni stragiudiziali per il recupero di crediti
- Tutela giuridica degli immobili, contenziosi e procedure di sfratto
- Custodia di eventuali alloggi liberi e delle parti comuni
- Tenuta ed aggiornamento dell’archivio documentale (fascicolo del fabbricato) ed informatico (banca dati)

Gestione sociale

- Assistenza alla capacità di risparmio degli inquilini per accedere all’acquisto/riscatto degli alloggi (apertura libretto risparmio, trattenuta stipendio, ecc.)
 - Assistenza alla capacità di reddito (ottenimento assegni previsti, contributi pubblici disponibili, promozione del lavoro, ecc.)
 - Creazione di un fondo specifico di garanzia per il pagamento dei canoni e sostegno alle famiglie in temporanea difficoltà economica attraverso microcredito
 - Attivazione di garanzie assicurative
 - Controllo del rispetto del regolamento di fabbricato/“quartiere” da parte degli assegnatari e attivazione di azioni volte a garantirne l’applicazione
 - Mediazione delle istanze e pacificazione contenziosi
 - Realizzazione di servizi di utilità (pulizia, babysitting, animazione)
 - Creazione di occasioni di integrazione sociale tra gli inquilini
 - Visite e verifiche periodiche dell’operatore (manutenzione, buon vicinato, censimento presenze di soggetti non dichiarati/senza titolo)
 - Orientamento e accompagnamento ai servizi del territorio
- #### ***Fase di exit - dismissione degli immobili***
- Predisposizione di un piano e di specifiche “proposte di vendita”
 - Gestione di eventuali interventi di ripristino dello stato iniziale degli alloggi
 - Stima dei prezzi di cessione
 - Procedura di vendita degli immobili
 - Rendicontazione. ■

**NUOVA
EDIZIONE**

Ernesto Cappelletti

LA NUOVA DIRETTIVA MACCHINE

Guida pratica all'applicazione della direttiva
2006/42/CE e Norme tecniche correlate

Aggiornato con il nuovo decreto di recepimento 17/2010,
con le nuove linee guida per l'applicazione della direttiva
e con il Testo unico in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro
(D.Lgs. n. 81/2008)



UNI

GRUPPO24ORE

SECONDA EDIZIONE

IN OFFERTA -10%
€ 35,00 invece di € 39,00



Valore aggiunto
per Imprese
e Professionisti

LA NUOVA DIRETTIVA MACCHINE

Guida pratica all'applicazione della direttiva
2006/42/CE e Norme tecniche correlate

autori: E. Cappelletti

La direttiva macchine è una delle disposizioni legislative che maggiormente ha contribuito a incrementare la sicurezza dei lavoratori, fornendo prescrizioni per la progettazione e la costruzione di macchine in grado di ridurre i rischi derivanti dal loro utilizzo.

Il volume – **aggiornato con il Decreto di recepimento 17/2010, con le nuove linee guida per l'applicazione della direttiva, con il Testo Unico in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. n. 81/2008) e le più recenti norme armonizzate UNI EN ISO 14121-1:2007, UNI EN ISO 13849-1:2008 e UNI EN ISO 13857:2008** – affronta gli aspetti relativi alla conformità delle macchine, a partire dalle disposizioni legislative a esse applicabili per arrivare alle norme tecniche fondamentali, con un'esposizione pratica e prettamente tecnica.

L'opera fornisce numerosi esempi concreti e cerca di dare risposta ai dubbi che più frequentemente emergono nell'applicazione della direttiva macchine, chiarendo i relativi pareri forniti con interpretazioni ufficiali o comunemente accettati.

Pagg. 332 – € 39,00

GRUPPO24ORE

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali. Trova quella più vicina all'indirizzo

www.librerie.ilsole24ore.com

Buono d'ordine

OFFERTA DISPONIBILE ANCHE SU www.shopping24.it

Sì

desidero acquistare il volume:

LA NUOVA DIRETTIVA MACCHINE

(cod. 7606) a € 35,00 anziché € 39,00

Importo fiscalmente deducibile in quanto strumento professionale (artt.54-56 del nuovo TUIR)

Allego fotocopia del versamento sul c/c postale n. 31482201 intestato a Il Sole 24 ORE S.p.A.
Importante: indicare sempre sul bollettino la causale del versamento.

Pagherò a mezzo contrassegno al momento di ricevere la merce



Il buono d'ordine compilato va inviato via fax al numero: (02 o 06) 3022.5402

17928

Ragione sociale _____

Cortese attenzione _____

Persona fisica Impresa individuale/professionista Studio associato Società commerciale

Altro Ente privato Ente Pubblico Ente Pubblico non commerciale Ente non commerciale

Via _____

Cap. _____ Loc. _____ Prov. _____

Tel. _____ Fax _____

Cellulare _____

E-mail _____

Partita IVA* _____

Codice Fiscale* _____

* campi obbligatori

Clausola contrattuale: la sottoscrizione dell'offerta dà diritto a ricevere informazioni commerciali sui prodotti e servizi delle Società del Gruppo "Il Sole 24 ORE". Se non desidera riceverle barrare la seguente casella

Informativa ex D.Lgs. 196/03: Il Sole 24 ORE S.p.A., Titolare del trattamento, tratta anche elettronicamente i dati personali liberamente conferiti per fornire i servizi indicati e, se lo desidera, per aggiornare la su iniziative e offerte del Gruppo. Potrà esercitare i diritti dell'art. 7, D.Lgs. 196/03 rivolgendosi al Responsabile del trattamento, che è il Responsabile del Coordinamento Commerciale, presso Il Sole 24 ORE S.p.A. - Database Marketing - via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano. L'elenco completo e aggiornato di tutti i Responsabili del trattamento è disponibile, al medesimo indirizzo, presso l'Ufficio Privacy. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli ordini, al marketing, all'amministrazione, al servizio clienti e potranno essere comunicati alle Società del Gruppo per gli stessi fini della raccolta, a società esterne che svolgono attività connesse all'evasione dell'ordine e all'eventuale invio di nostro materiale promozionale, agli istituti bancari. Consenso: Con il conferimento del Suo indirizzo e-mail, del numero di telexfax e/o di telefono (del tutto facoltativi) esprime il Suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per l'invio di informazioni commerciali.

Puoi acquistare comodamente anche on line
direttamente su

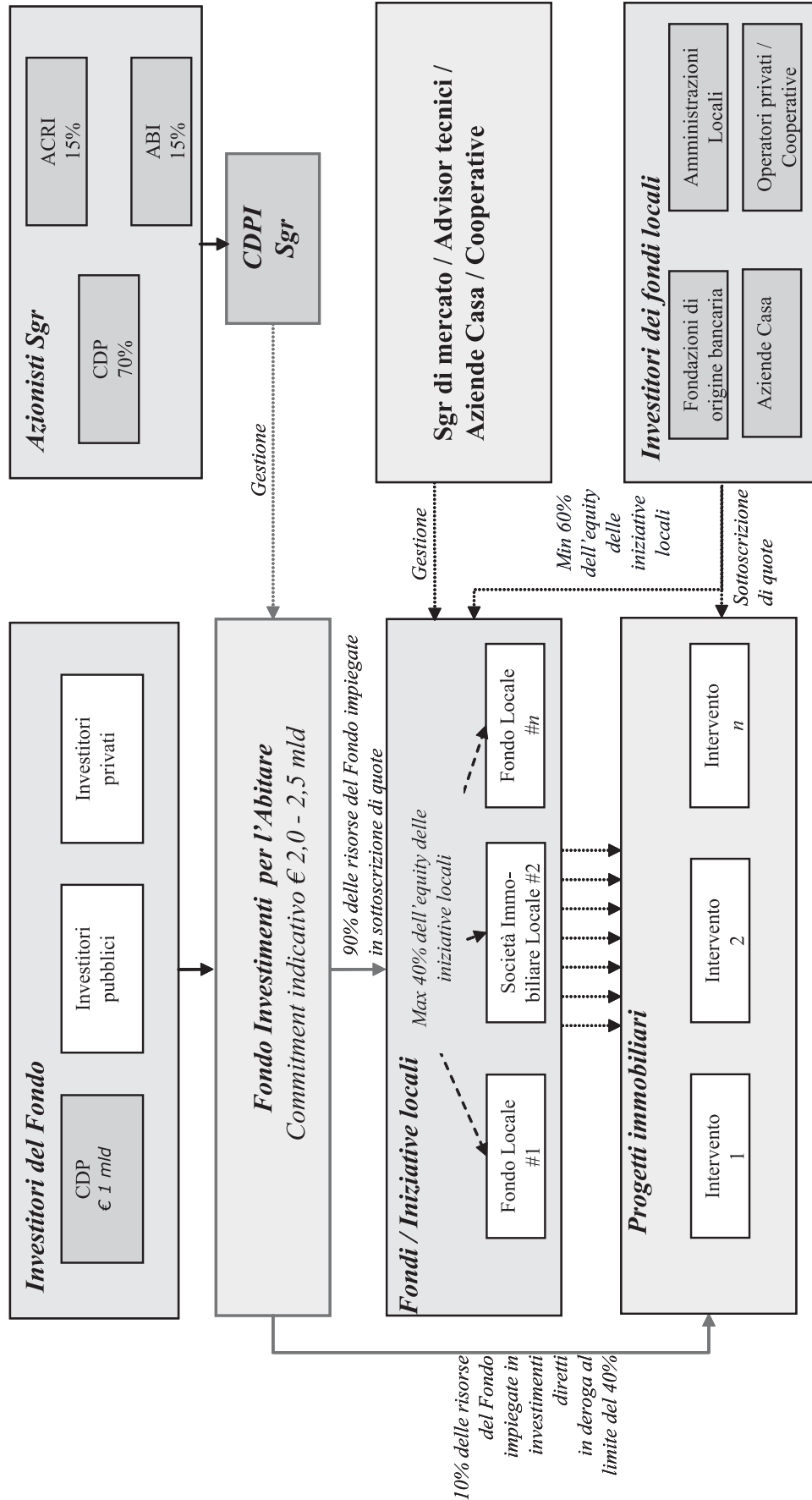
www.shopping24.it

Qui troverai anche tante altre offerte!

SHOPPING
24!
.it



ALLEGATO 1: SCHEMA DI SISTEMA INTEGRATO DI FONDI (SIF)



**ALLEGATO 2: DECRETO LEGGE
112/2008 CONVERTITO DALLA LEGGE
DEL 6 AGOSTO 2008, N. 133****DL 25/6/2008 n. 112****Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.****Articolo 11
Piano Casa**

1. Al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana, è approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe) e d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, un piano nazionale di edilizia abitativa^[1].

2. Il piano è rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa per:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

3. Il piano nazionale di edilizia abitativa ha ad oggetto la costruzione di nuove abitazioni e la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo

esistente ed è articolato, sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali, attraverso i seguenti interventi:

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;

b) incremento del patrimonio abitativo di edilizia con le risorse anche derivanti dalla alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo, con le modalità previste dall'articolo 13;

c) promozione da parte di privati di interventi anche ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

d) agevolazioni, anche amministrative, in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, potendosi anche prevedere termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa;

e) realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale^[2].

4. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti promuove la stipulazione di appositi accordi di programma, approvati con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa delibera del Cipe, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, al fine di concentrare gli interventi sulla effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento, attraverso la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di qualità in termini di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione dei problemi di mobilità, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati. Decorsi novanta giorni senza che sia stata raggiunta la predetta intesa, gli accordi di programma possono essere comunque approvati^[3].

5. Gli interventi di cui al comma 4 sono attuati

[1] In attuazione di quanto disposto dal presente comma vedi il Dpcm 16 luglio 2009.

[2] La Corte costituzionale, con sentenza 22-26 marzo 2010, n. 121 (Gazz. Uff. 31 marzo 2010, n. 13 - Prima serie speciale), ha dichiarato, tra l'altro, l'illegittimità costituzionale della presente lettera, limitatamente alla parola «anche».

[3] La Corte costituzionale, con sentenza 22-26 marzo 2010, n. 121 (Gazz. Uff. 31 marzo 2010, n. 13 - Prima serie speciale), ha dichiarato, tra l'altro, l'illegittimità costituzionale dell'ultimo periodo del presente comma, limitatamente alle parole «Decorsi novanta giorni senza che sia stata raggiunta la predetta intesa, gli accordi di programma possono essere comunque approvati».

anche attraverso le disposizioni di cui alla parte II, titolo III, capo III, del citato codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, mediante:

a) il trasferimento di diritti edificatori in favore dei promotori degli interventi di incremento del patrimonio abitativo;

b) incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e miglioramento della qualità urbana, nel rispetto delle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

c) provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale di pertinenza comunale o degli oneri di costruzione;

d) la costituzione di fondi immobiliari di cui al comma 3, lettera a), con la possibilità di prevedere altresì il conferimento al fondo dei canoni di locazione, al netto delle spese di gestione degli immobili;

e) la cessione, in tutto o in parte, dei diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione anche di unità abitative di proprietà pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato, ovvero da destinare alla alienazione in favore delle categorie sociali svantaggiate di cui al comma 2.

6. I programmi di cui al comma 4 sono finalizzati a migliorare e a diversificare, anche tramite interventi di sostituzione edilizia, l'abitabilità, in particolare, nelle zone caratterizzate da un diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano.

7. Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al comma 3, lettera e), l'alloggio sociale, in quanto servizio economico generale, è identificato, ai fini dell'esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato, di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato che istituisce la Comunità europea, come parte essenziale e integrante della più complessiva offerta di edilizia residenziale sociale, che costituisce nel suo insieme servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento di esigenze primarie.

8. In sede di attuazione dei programmi di cui al comma 4, sono appositamente disciplinati le modalità e i termini per la verifica periodica delle fasi di realizzazione del piano, in base al cronoprogramma approvato e alle esigenze finanziarie, potendosi conseguentemente disporre, in caso di scostamenti, la diversa allocazione delle risorse finanziarie pubbliche verso modalità di attuazione più efficienti. Le abitazioni realizzate o alienate nell'ambito delle procedure di cui al presente articolo possono essere oggetto di successiva alienazione decorsi dieci anni dall'acquisto origina-

rio.

9. L'attuazione del piano nazionale può essere realizzata, in alternativa alle previsioni di cui al comma 4, con le modalità approvative di cui alla parte II, titolo III, capo IV, del citato codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163^[4].

10. Una quota del patrimonio immobiliare del demanio, costituita da aree ed edifici non più utilizzati, può essere destinata alla realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo, sulla base di accordi tra l'Agenzia del demanio, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministero della difesa in caso di aree ed edifici non più utilizzati a fini militari, le regioni e gli enti locali.

11. Per la migliore realizzazione dei programmi, i comuni e le province possono associarsi ai sensi di quanto previsto dal testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e successive modificazioni. I programmi integrati di cui al comma 4 sono dichiarati di interesse strategico nazionale. Alla loro attuazione si provvede con l'applicazione dell'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, e successive modificazioni.

12. Fermo quanto previsto dal comma 12-bis, per l'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo è istituito un Fondo nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, nel quale confluiscono le risorse finanziarie di cui all'articolo 1, comma 1154, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, di cui all'articolo 3, comma 108, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, nonché di cui agli articoli 21, 21-bis, ad eccezione di quelle già iscritte nei bilanci degli enti destinatari e impegnate, e 41 del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007, n. 222, e successive modificazioni. Gli eventuali provvedimenti adottati in attuazione delle disposizioni legislative citate al primo periodo del presente comma, incompatibili con il presente articolo, restano privi di effetti. A tale scopo le risorse di cui agli articoli 21, 21-bis e 41 del citato decreto-legge n. 159 del 2007 sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere iscritte sul Fondo di cui al presente comma, negli importi corrispondenti agli effetti in termini di indebitamento netto previsti per ciascun anno in sede di iscrizione in bilancio delle risorse finanziarie di cui alle indicate autorizzazioni di spesa.

12-bis. Per il tempestivo avvio di interventi prioritari e immediatamente realizzabili di edilizia residenzia-

[4] La Corte costituzionale, con sentenza 22-26 marzo 2010, n. 121 (Gazz. Uff. 31 marzo 2010, n. 13 - Prima serie speciale), ha dichiarato, tra l'altro, l'illegittimità costituzionale dell'ultimo periodo del presente comma, limitatamente alle parole.

le pubblica sovvenzionata di competenza regionale, diretti alla risoluzione delle più pressanti esigenze abitative, è destinato l'importo di 200 milioni di euro a valere sulle risorse di cui all'articolo 21 del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007, n. 222. Alla ripartizione tra le regioni interessate si provvede con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti previo accordo intervenuto in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano.

13. Ai fini del riparto del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, di cui all'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, i requisiti minimi necessari per beneficiare dei contributi integrativi come definiti ai sensi del comma 4 del medesimo articolo devono prevedere per gli immigrati il possesso del certificato storico di residenza da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

ALLEGATO 3: DPCM 16 LUGLIO 2009

DPCM 16/7/2009 Piano nazionale di edilizia abitativa.

**IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
sulla proposta
DEL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI**

Visto il decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, recante «Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria»;

Visto, in particolare, l'art. 11 del citato decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, che dispone che con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe) e d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, sia approvato un piano nazionale di edilizia abitativa al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana;

Visto, altresì, il comma 12 del richiamato art. 11, che dispone che per l'attuazione degli interventi facenti parte del piano nazionale di edilizia abitativa è istituito un apposito Fondo nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, nel

quale confluiscono le risorse finanziarie di cui all'art. 1, comma 1154, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, nonché di cui agli articoli 21, 21-bis, e 41 del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159 convertito, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007, n. 222, e successive modificazioni;

Visto, altresì, il comma 12-bis del richiamato art. 11 che dispone che per il tempestivo avvio di interventi prioritari e immediatamente realizzabili di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata di competenza regionale è destinato l'importo di 200 milioni di euro a valere sulle risorse di cui all'art. 21 del decreto-legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 novembre 2007, n. 222;

Vista l'intesa, espressa dalla Conferenza unificata nella seduta del 12 marzo 2009, sulla proposta concernente il «Piano nazionale di edilizia abitativa» di cui al richiamato art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

Visto il parere condizionato espresso ai sensi del comma 1 del menzionato art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 dal Comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe) con deliberazione in data 8 maggio 2009 pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 139 del 18 giugno 2009;

Considerato che nel testo di «Piano nazionale di edilizia abitativa» proposto dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti sono state recepite le osservazioni formulate dal Cipe nella sopraccitata deliberazione 8 maggio 2009;

Decreta:

Articolo unico

È approvato il «Piano nazionale di edilizia abitativa» allegato al presente decreto di cui costituisce parte integrante.

ALLEGATO

PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA

Articolo 1 Linee d'intervento

1. Il piano è articolato in sei «linee di intervento», di seguito indicate:

a) costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione;

b) incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con risorse dello Stato, delle regioni, delle

province autonome, degli enti locali e di altri enti pubblici, comprese quelle derivanti anche dall'alienazione, ai sensi e nel rispetto delle normative regionali ove esistenti, ovvero statali vigenti, di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo;

c) promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati, di interventi ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

d) agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, eventualmente prevedendo agevolazioni amministrative nonché termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa;

e) programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale;

f) interventi di competenza degli ex Iacp comunque denominati o dei comuni, già ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, approvato con decreto ministeriale del Ministro delle infrastrutture del 18 dicembre 2007, regolarmente inoltrati al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, caratterizzati da immediata fattibilità, ubicati nei comuni ove la domanda di alloggi sociali risultante dalle graduatorie è più alta. L'immediata fattibilità degli interventi è accertata dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti sulla scorta della comunicazione che, entro 30 giorni dall'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, di cui il presente Piano costituisce allegato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano effettuano per documentare lo stato delle procedure tecnico-amministrative di realizzazione di ogni singola opera^[5].

2. Agli interventi di cui al presente piano si applicano, qualora oggetto di finanziamento pubblico anche parziale, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3.

Articolo 2

Dotazione finanziaria

1. In fase di prima attuazione la dotazione finanziaria del Fondo nazionale di edilizia abitativa è costituita dalle risorse di cui al comma 12 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

2. Le disponibilità finanziarie di cui al comma 12, ultimo capoverso, dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, sono utilizzate:

a) sino all'importo massimo di 150 milioni di euro per gli interventi di cui al successivo art. 11;

b) una quota non superiore a 200 milioni di euro per

gli interventi di cui all'art. 1, comma 1, lettera f);

c) nei limiti delle residue risorse per concedere contributi per il finanziamento di ciascuna linea d'intervento come indicate nel seguente art. 3.

Articolo 3

Articolazione delle risorse

1. Le risorse di cui all'art. 2, comma 2, lettera c), del presente decreto sono ripartite, entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui il presente Piano costituisce allegato, con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, sulla base dei coefficienti stabiliti dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 17 marzo 2003 pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 132 del 10 giugno 2003, e destinate:

a) al finanziamento delle linee di intervento di cui all'art. 1, comma 1, lettere b), c) e d);

b) alla promozione di programmi integrati di edilizia residenziale anche sociale di cui all'art. 1, comma 1, lettera e).

Articolo 4

Accordi di programma e infrastrutture strategiche

1. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti promuove con le regioni ed i comuni, sulla base delle procedure attuative di cui all'art. 8, la sottoscrizione di appositi accordi di programma al fine di concentrare gli interventi sull'effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento attraverso la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale e di riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione di problemi di mobilità, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati.

2. Gli accordi di programma di cui al comma 1 sono elaborati in modo coerente con la programmazione regionale relativa alle politiche abitative e allo sviluppo del territorio ed approvati, ai sensi del comma 4 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa delibera del Cipe, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni.

3. Gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo sono attuati anche ai sensi del comma 5 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto

[5] Gli interventi previsti dalla presente lettera sono stati individuati con Dm 18 novembre 2009.

2008, n. 133.

4. In alternativa alle previsioni di cui al comma 1, gli interventi sono attuati con le modalità di approvazione di cui alla parte II, titolo III, capo IV, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Articolo 5

Parametri di finanziamento

1. Ciascuna tipologia d'intervento ricadente nelle linee d'intervento di cui all'art. 1, lettere da *b*) ad *f*), è oggetto di contributo statale.

2. In relazione a ciascun intervento l'onere a carico dello Stato non può essere superiore al 30% del costo di realizzazione, acquisizione o recupero degli alloggi che saranno offerti in locazione a canone sostenibile, anche trasformabile in riscatto, alle categorie individuate ai sensi del comma 2 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. Per gli alloggi locati, ai sensi del comma 1 dell'art. 6, per una durata superiore a 25 anni, l'onere a carico dello Stato non può essere superiore al 50% del predetto costo. Nel caso invece di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale l'onere a carico dello Stato può essere pari al costo di realizzazione.

3. Per la realizzazione ed il recupero degli alloggi in attuazione del presente Piano si applica quanto previsto dal decreto legislativo n. 192 del 19 agosto 2005, e successive modificazioni e integrazioni, relativo al rendimento energetico nell'edilizia.

Articolo 6

Canone di locazione

1. Gli alloggi realizzati o recuperati ai sensi dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e oggetto del finanziamento statale andranno locati per una durata non inferiore a 25 anni ai sensi dell'art. 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, ad un canone non superiore a quello di cui all'art. 2, comma 3, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, e per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008 pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 24 giugno 2008, n. 146.

2. Nel caso di alloggi in locazione con patto di promessa di vendita, la durata della locazione può essere inferiore a quella indicata al comma 1, ma comunque non inferiore ai 10 anni, e il canone di locazione dovrà essere determinato ai sensi del precedente comma 1.

Articolo 7

Vendita degli alloggi

1. Al termine del periodo di locazione a canone

agevolato di cui all'art. 6, gli alloggi potranno essere alienati secondo le seguenti modalità, nell'ordine di seguito indicato:

a) offerta in prelazione agli inquilini, in forma collettiva, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutata, su base annua, dell'1,3 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli inquilini;

b) offerta in prelazione agli inquilini, in forma individuale, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutata, su base annua, del 2 per cento oltre l'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli inquilini;

c) cessione degli alloggi sul mercato, con offerta in prelazione agli inquilini;

d) offerta al comune ed agli ex Iacp comunque denominati ad un prezzo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutata dell'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta.

Articolo 8

Procedure attuative

1. Per partecipare al piano, le regioni d'intesa con gli enti locali interessati propongono al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, un programma coordinato con riferimento alle linee di intervento di cui all'art. 1, lettere da *b*) ad *e*), volti a incrementare, in risposta alle diverse tipologie di fabbisogno abitativo, il patrimonio di edilizia residenziale, anche sociale, per le categorie sociali di cui all'art. 11, comma 2, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

2. Il proponente, attraverso procedure di evidenza pubblica, promuove e valuta, ai fini dell'ammissibilità, le proposte di intervento candidate all'inserimento nel programma di edilizia abitativa che pervengono dai soggetti pubblici, dagli ex Iacp comunque denominati, e dai privati interessati.

3. Qualora, ai fini del coordinamento delle azioni previste nelle proposte di intervento, sia necessaria la contestuale definizione o variazione di più atti di programmazione economico-finanziaria e di pianificazione territoriale di competenza di amministrazioni diverse, il proponente promuove apposita conferenza di servizi, cui partecipano tutti i soggetti interessati al rilascio di atti di assenso comunque denominati. Il proponente richiede al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti che la conferenza di servizi sia convocata ai sensi di quanto previsto dall'art. 11, comma 11, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto

2008, n. 133.

Articolo 9

Linee di indirizzo per la selezione degli interventi

1. La selezione degli interventi, oggetto degli accordi e delle modalità di cui all'art. 4, è effettuata nel rispetto dei seguenti criteri di carattere generale:

a) soddisfacimento del fabbisogno abitativo riferito ai soggetti di cui all'art. 11, comma 2 e comma 3, lett. d), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

b) apporto di risorse aggiuntive con particolare riferimento a quelle di provenienza privata;

c) incidenza del numero di alloggi a canone sociale e sostenibile in rapporto al totale degli alloggi;

d) fattibilità urbanistica e rapida cantierabilità;

e) perseguimento di livelli elevati di efficienza energetica e sostenibilità ambientale secondo le migliori tecnologie disponibili;

f) provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale o degli oneri di costruzione di pertinenza comunale.

2. I programmi di intervento di cui al comma 1 dell'art. 8 devono pervenire al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti entro 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto di cui all'art. 3, comma 1.

Articolo 10 Poteri sostitutivi

1. In caso di ritardi nell'attuazione dei programmi di interventi, con riferimento ai tempi di realizzazione e alle modalità attuative previste, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti esercita poteri sostitutivi, previa diffida, con le modalità che saranno definite con apposito decreto ministeriale anche attraverso la nomina di apposito commissario ai sensi dell'art. 20 del decreto-legge del 28 novembre 2008, n. 185, convertito con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

Articolo 11 Sistema integrato di fondi immobiliari

1. È avviata la procedura per la definizione delle modalità di partecipazione, attraverso l'utilizzo fino ad un massimo di 150 milioni di euro a valere sul Fondo di cui al comma 12 dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, ad uno o più fondi immobiliari chiusi ai sensi del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni ed integrazioni, le cui quote possano essere sottoscritte esclusivamente da investitori istituzionali di lungo termine.

2. I fondi immobiliari di cui al comma 1 dovranno essere dedicati allo sviluppo di una rete di fondi o altri

strumenti finanziari che contribuiscano a incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, e per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008 pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 24 giugno 2008, n. 146.

3. Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro 15 giorni dall'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui il presente Piano costituisce allegato, istituisce, presso il proprio Ministero un gruppo di lavoro cui partecipano tre rappresentanti dello stesso Ministero, tre rappresentanti del Ministero dell'economia e delle finanze, tre rappresentanti delle regioni e tre rappresentanti degli enti locali indicati dalla Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, nonché due esperti designati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per la programmazione ed il coordinamento della politica economica. Il gruppo di lavoro potrà, altresì, essere integrato da eventuali ulteriori esperti nominati dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Ai partecipanti al gruppo di lavoro non sono dovuti compensi a qualsiasi titolo.

4. Il gruppo di lavoro entro novanta giorni dall'entrata in vigore del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui il presente Piano costituisce allegato, indica i requisiti che i regolamenti dei fondi di cui al comma 1 devono possedere, sulla base dei seguenti criteri:

a) dimensione obiettivo pari a 3 miliardi di euro e ammontare minimo di 1 miliardo di euro;

b) durata non inferiore a 25 anni;

c) rendimento obiettivo in linea con quelle di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato;

d) adeguata diversificazione territoriale degli investimenti;

e) composizione degli organi del Fondo tale da assicurare un'adeguata rappresentatività agli investitori;

f) criteri di partecipazione agli investimenti locali, acquisendo partecipazioni di minoranza fino a un limite massimo del 40%, sulla base fra gli altri dei seguenti elementi:

f.1) strategia di investimento;

f.2) rendimento obiettivo in linea con quello di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato;

f.3) sostenibilità economico-finanziaria del piano di attività o previsione di adeguati presidi in tal senso;

f.4) fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente in termini di onorabilità e professionalità, esperienza dei promotori e delle società di gestione locali;

f.5) modalità di diversificazione e mitigazione dei rischi;

f.6) dimensione significativa degli interventi;

f.7) durata e modalità di dismissione a scadenza della partecipazione detenuta dal fondo nazionale;

f.8) regole di governo che consentano al fondo nazionale un'efficace monitoraggio e partecipazione alle procedure d'investimento;

f.9) un'efficace strategia di risposta al bisogno abitativo locale attraverso la realizzazione di interventi sostenibili dal punto di vista economico, sociale, ambientale ed energetico;

f.10) l'integrazione con le politiche pubbliche locali, evidenziata dal coordinamento con programmi regionali e comunali per l'edilizia sociale (piani casa regionali e comunali), programmi di riqualificazione o trasformazione urbana, realizzazione di infrastrutture locali strategiche per il territorio, nonché piani di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico anche ai sensi dell'art. 11, comma 10, e dell'art. 13 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

f.11) l'eventuale apporto di contributi pubblici o privati, ad esempio attivati a amministrazioni locali, dallo Stato o dall'Unione europea compresi quelli di cui all'art. 44 del regolamento (Ce) n. 1083/2006 del Consiglio dell'11 luglio 2006 sui fondi strutturali e quelli in cui può intervenire il Fondo Europeo per gli Investimenti;

f.12) l'eventuale coinvolgimento di più comunità locali;

f.13) un processo di investimento che minimizzi i rischi di ritardata realizzazione degli interventi immobiliari, anche con riferimento al loro percorso economico, tecnico e amministrativo di attuazione;

g) previsione della possibilità di investire fino ad un massimo del 10% del proprio ammontare sottoscritto in iniziative locali anche in deroga al limite massimo del 40% sopra indicato, nel rispetto degli altri criteri indicati ed in particolare del rendimento obiettivo del fondo.

5. Qualora per gli interventi locali realizzati ai sensi dell'art. 4 si intenda proporre la partecipazione all'investimento di uno o più Fondi di cui al comma 1 del presente articolo, i medesimi sono invitati a partecipare alla negoziazione ed alla eventuale sottoscrizione dell'Accordo di programma.

6. L'investimento in fondi di cui al comma 1 è attuabile in applicazione delle previsioni di cui all'art. 5, comma 7, lettera a), e comma 8, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e da parte delle fondazioni di cui al decreto legislativo 17 maggio 1999, n. 153, mediante destinazione del reddito, ai sensi dell'art. 8 del medesimo decreto, ovvero del patrimonio ed è compatibile con le vigenti disposizioni in materia di attività di copertura delle riserve tecniche delle compagnie di assicurazione di cui ai decreti legislativi 17 marzo 1995, n. 174 e 17 marzo

1995, n. 175, e successive modificazioni, e ai provvedimenti Isvap n. 147 e 148 del 1996, e successive modificazioni, nei limiti ed alle condizioni ivi contenute.

7. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti stabilisce con proprio decreto da emanarsi entro 30 giorni dalla definizione dei criteri di cui al comma 4 gli adempimenti necessari per la definizione e l'attuazione delle procedure di cui al presente articolo, ivi compresi i criteri di ripartizione dei fondi di cui al comma 1 in caso di partecipazione alle procedure di più di un concorrente.

8. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con il Ministero dell'economia e delle finanze, potrà autorizzare l'utilizzo delle risorse di cui all'art. 11, comma 12, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, anche per l'attivazione di strumenti finanziari innovativi dedicati al settore dell'edilizia sociale quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo fondi di garanzia, forme di finanziamento in pool, piani di «risparmio casa» che favoriscano il riscatto a medio termine degli alloggi anche in collaborazione con istituti bancari.

Articolo 12

Ammissione al piano degli interventi senza contributi

1. Al fine di utilizzare le procedure e le agevolazioni di cui all'art. 4 e all'art. 8, comma 3, nell'ambito delle singole linee di intervento, sono inseriti, d'intesa con le regioni, province autonome ed i comuni interessati per ogni annualità, gli interventi rispondenti alle finalità del presente decreto per i quali non sono richieste risorse pubbliche di qualsiasi natura.

2. Le procedure e le agevolazioni di cui all'art. 4 e all'art. 8, comma 3, possono essere comunque attivate per gli interventi dei fondi immobiliari chiusi previsti dall'art. 12.

Articolo 13

Comitato per il monitoraggio del Piano nazionale di edilizia abitativa

1. Il Ministro delle infrastrutture e trasporti istituisce, presso il proprio Ministero, il Comitato paritetico per il monitoraggio del Piano nazionale di edilizia abitativa, costituito da dieci membri, di cui cinque individuati dal Ministero delle infrastrutture e trasporti e dal Ministero dell'economia e delle finanze di cui uno su proposta della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per la programmazione ed il coordinamento della politica economica, ed i restanti cinque individuati dalla Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, in rappresentanza delle regioni e degli enti locali.

2. Il Comitato di cui al comma 1 attiva il sistema di

monitoraggio del Piano avvalendosi eventualmente di esperti del settore anche al fine di suggerire nuove modalità d'intervento per le finalità di cui all'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

3. Per l'attuazione dei commi precedenti non possono essere previsti compensi a qualsiasi titolo.

Articolo 14

Competenze delle province autonome di Trento e Bolzano

1. Le province autonome di Trento e Bolzano provvedono alle finalità del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, di cui il presente Piano costituisce allegato, nell'ambito delle competenze ad esse spettanti ai sensi dello statuto speciale e delle relative norme di attuazione e secondo quanto disposto dai rispettivi ordinamenti. A tal fine si applica quanto disposto dall'art. 5 della legge 30 novembre 1989, n. 386.

ALLEGATO 4: DM 22 APRILE 2008: ALLOGGIO SOCIALE

Ministero delle infrastrutture DM 22/4/2008 Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea.

**IL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE
di concerto con
IL MINISTRO DELLA SOLIDARIETÀ SOCIALE
IL MINISTRO DELLE POLITICHE
PER LA FAMIGLIA
IL MINISTRO PER LE POLITICHE GIOVANILI
E LE ATTIVITÀ SPORTIVE**

Vista la decisione 2005/842/Ce della Commissione europea riguardante l'applicazione dell'art. 86, paragrafo 2, del Trattato Ce agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale;

Vista la legge 8 febbraio 2007, n. 9, recante «Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali» ed in particolare l'art. 5 che dispone che vengano definite, con apposito decreto del Ministro delle infrastrutture di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, per le politiche giovanili e le attività sportive, previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, le caratteristiche e i requisiti degli alloggi sociali esenti dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea;

Vista l'intesa, espressa dalla Conferenza unificata nella seduta del 20 marzo 2008, sulla proposta di decreto di cui al richiamato art. 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, predisposta dal Ministro delle infrastrutture di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, per le politiche giovanili e le attività sportive;

Decreta:

Articolo 1 Definizioni

1. Ai fini dell'esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea, il presente decreto provvede, ai sensi dell'art. 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, alla definizione di «alloggio sociale».

2. È definito «alloggio sociale» l'unità 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. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

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 od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

Articolo 2 Caratteristiche e requisiti

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, è 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 può 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 può essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.

4. Agli operatori pubblici individuati come soggetti erogatori del servizio di edilizia sociale in locazione permanente sulla base delle vigenti normative ed agli operatori pubblici e privati selezionati mediante procedimento di evidenza pubblica per la realizzazione degli alloggi di cui all'art. 1, comma 3, spetta una compensazione costituita dal canone di locazione e dalle eventuali diverse misure stabilite dallo Stato, dalle regioni e province autonome e dagli enti locali. Tale compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché un eventuale ragionevole utile.

5. Le regioni, in concertazione con le Anci regionali, fissano i requisiti per beneficiare delle agevolazioni per l'accesso alla proprietà e stabiliscono modalità, criteri per la determinazione del prezzo di vendita, stabilito nella convenzione con il comune, per il trasferimento dei benefici agli acquirenti, anche successivi al primo, tenuto conto dei diversi sussidi accordati per l'acquisto, la costruzione o il recupero.

6. Salvo diversa disciplina regionale, in relazione a particolari programmi d'intervento, gli enti locali possono stabilire specifici canoni, criteri di accesso e permanenza, assumendo a proprio totale carico i costi delle compensazioni spettanti agli operatori, da coprire anche attraverso valorizzazioni premiali di tipo urbanistico.

7. L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque -

oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.

8. Le disposizioni del presente decreto sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e Bolzano compatibilmente con gli statuti speciali e con le relative norme di attuazione.

Il presente decreto sarà pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.

NOVITÀ



IN OFFERTA -10%
€ 53,10 invece di € 59,00

Software Book ADDETTO ALLE EMERGENZE Schede di sintesi, istruzioni operative e modulistica

autore: P. Masciocchi

Il T.U. sulla sicurezza prevede l'obbligo per ogni impresa sia manifatturiera sia di servizi di costituire un nucleo di vigilanza attiva per fronteggiare le situazioni di primo soccorso e di principio di incendio: questo presidio è costituito dagli addetti al primo soccorso e alla prevenzione incendio. Per individuare in concreto gli adempimenti e i compiti di queste figure, il Sole 24 ORE propone il **Software book**; la nuova collana del Sole 24 ORE che offre uno strumento di lavoro indispensabile per assolvere agli obblighi previsti dalla legge. La collana unisce ad una guida pratica una vera e propria banca dati degli adempimenti, gestita da un software per la loro individuazione.

Il Software book Addetto alle emergenze, per ogni obbligo, offre una scheda di sintesi che descrive l'adempimento, i soggetti obbligati e coinvolti, la modulistica, richiama le disposizioni di legge e ne illustra le sanzioni. I link ad approfondimenti chiariranno gli aspetti più controversi di ciascun punto dando indicazioni operative relative agli interventi di primo soccorso e antincendio.

Completano la banca dati, i corsi di formazione per addetti al primo soccorso e per addetti alla prevenzione incendi, entrambi con i test di entrata e la verifica finale.

Pagg. 304 – € 59,00

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.
 Trova quella più vicina all'indirizzo www.librerie.ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE
 La cultura dei fatti

Buono d'ordine

OFFERTA DISPONIBILE ANCHE SU www.shopping24.it

Si desidero acquistare il volume:
SOFTWARE BOOK ADDETTO ALLE EMERGENZE
 (cod. 7443) a € 53,10 anziché € 59,00
 Importo fiscalmente deducibile in quanto strumento professionale (artt.54-56 del nuovo TUIR)

17898

- Allego fotocopia del versamento sul c/c postale n. 31482201 intestato a Il Sole 24 ORE S.p.A. **Importante:** indicare sempre sul bollettino la causale del versamento.
- Pagherò a mezzo contrassegno al momento di ricevere la merce

Il buono d'ordine compilato va inviato via fax al numero: (02 o 06) 3022.5402

Puoi acquistare comodamente anche on line
 direttamente su
www.shopping24.it
 Qui troverai anche tante altre offerte!

SHOPPING
24!
.it



Ragione sociale _____
 Cortese attenzione _____
 Persona fisica Impresa individuale/professionista Studio associato Società commerciale
 Altro Ente privato Ente Pubblico Ente Pubblico non commerciale Ente non commerciale
 Via _____
 Cap. _____ Loc. _____ Prov. _____
 Tel. _____ Fax _____
 Cellulare _____
 E-mail _____
 Partita IVA* _____
 Codice Fiscale* _____
 * campi obbligatori

Clausola contrattuale: la sottoscrizione dell'offerta dà diritto a ricevere informazioni commerciali su prodotti e servizi delle Società del Gruppo "Il Sole 24 ORE". Se non desidera riceverle barri la seguente casella

Informativa ex D.Lgs. 196/03: Il Sole 24 ORE S.p.A., Titolare del trattamento, tratta anche elettronicamente i dati personali liberamente conferiti per fornire i servizi indicati e, se lo desidera, per aggiornarli su iniziative e offerte del Gruppo. Potrà esercitare i diritti dell'art. 7, D.Lgs. 196/03 rivolgendosi al Responsabile del trattamento, che è il Responsabile del Coordinamento Commerciale, presso Il Sole 24 ORE S.p.A. - Database Marketing - via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano. L'elenco completo e aggiornato di tutti i Responsabili del trattamento è disponibile, al medesimo indirizzo, presso Ufficio Privacy. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli ordini, al marketing, all'amministrazione, al servizio clienti e potranno essere comunicati alle Società del Gruppo per gli stessi fini della raccolta, a società esterne che svolgono attività connesse all'evasione dell'ordine e all'eventuale invio di nostro materiale promozionale, agli istituti bancari. Consenso: Con il conferimento del Suo indirizzo e-mail, del numero di telexfax e/o di telefono (del tutto facoltativi) esprime il Suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per l'invio di informazioni commerciali.

APPENDICE I

ELEMENTI DI SINTESI SUI FONDI DI INVESTIMENTO
IMMOBILIARI

1. Principali caratteristiche dei fondi comuni di investimento immobiliari

I fondi comuni di investimento immobiliari (i "fondi immobiliari") sono regolati secondo la disciplina prevista dal testo unico della Finanza (Tuf, Dlgs 58/98) e dai provvedimenti attuativi emessi dalla Banca d'Italia, principale organo di vigilanza cui sono sottoposti i fondi.

Il fondo immobiliare di tipo chiuso:

- rappresenta un patrimonio autonomo rispetto a quello dei sottoscrittori^[1], la cui gestione è affidata ad un intermediario specializzato, la società di gestione del risparmio (la "Sgr");

- deve investire il proprio patrimonio in misura non inferiore ai due terzi in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni immobiliari;

- deve essere costituito in forma chiusa (i.e. ammontare massimo del fondo determinato e rimborso delle quote alla scadenza, ovvero in circostanze predefinite);

- è caratterizzato dalla pluralità degli investitori.

Con riferimento alla tipologia degli investitori si distinguono:

- fondi destinati al pubblico indistinto (i c.d. fondi "retail"), che consentono al singolo investitore di poter accedere all'investimento nel settore real estate senza impegnarsi direttamente nell'acquisto dei beni e di poter affidare la gestione a soggetti professionali specializzati;

- fondi riservati, destinati esclusivamente ad investitori qualificati^[2] e che quindi, a differenza di quelli retail, non possono essere quotati in un mercato regolamentato.

Con riferimento alla modalità di costituzione del patrimonio immobiliare, i fondi possono essere distinti in:

- fondi ordinari, che raccolgono le disponibilità finanziarie da parte dei partecipanti per poi destinarle all'investimento immobiliare sulla base delle opportunità che si presentano sul mercato;

- fondi ad apporto, che vengono costituiti tramite conferimento di beni immobili da parte di un soggetto (pubblico o privato);

- fondi misti, che vengono costituiti tramite apporti sia in denaro sia in immobili.

La finalità del fondo immobiliare è la valorizzazione o

la messa a reddito del proprio portafoglio di investimenti immobiliari attraverso politiche di asset management definite dal regolamento di gestione che, a seconda del fondo, possono essere incentrate, a titolo esemplificativo:

- sull'attività di trading immobiliare;

- sull'implementazione di operazioni di sviluppo immobiliare, pur non essendo consentito il diretto svolgimento di attività di costruzione, e la seguente rivendita o messa a reddito degli asset.

2. Regolamento del fondo immobiliare

Il Regolamento disciplina l'intera vita del fondo immobiliare ed i rapporti fra la Sgr preposta alla sua gestione e gli investitori, escludendo la possibilità di altri accordi che introducano elementi modificativi o integrativi del regolamento stesso.

Il Regolamento di gestione viene predisposto dalla Sgr che costituisce il fondo ed è assoggettato ad un iter di approvazione da parte della Banca d'Italia che ne valuta la coerenza con la legge e la normativa di vigilanza^[3].

Il Regolamento disciplina le principali caratteristiche del fondo, fra cui:

a) la tipologia di fondo, con riferimento sia agli investitori cui è riservato che alle modalità di sottoscrizione delle quote (i.e. a raccolta, ad apporto, misto);

b) la modalità di partecipazione ed i diritti patrimoniali (es. emissione, sottoscrizione e rimborso delle quote, distribuzione dei proventi di gestione, riparto dei proventi della liquidazione, ecc.);

c) la durata del fondo;

d) la politica di gestione, principalmente in termini di asset allocation e di indebitamento;

e) i costi a carico del fondo, con particolare riguardo alla struttura delle commissioni da riconoscere alla Sgr e alla Banca depositaria, per le quali sono puntualmente definiti i parametri ed i criteri di calcolo;

f) la governance del fondo, anche con riferimento all'ampiezza dei poteri attribuiti agli organi di rappresentanza dei sottoscrittori a tutela dei propri investimenti.

2.1. Modalità di partecipazione

Il Regolamento definisce la modalità di partecipazione del sottoscrittore al fondo immobiliare.

La normativa prevede che il patrimonio del fondo possa essere raccolto tramite una o più emissioni di

[1] "Ciascun fondo comune di investimento, o ciascun comparto di uno stesso fondo, costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione del risparmio o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub depositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La società di gestione del risparmio non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti" (Art. 36 comma 6 del Tuf).

[2] Come individuati dall'art. 1 del Dm 228/99.

[3] Principalmente, provvedimento Banca d'Italia 14 aprile 2005 e successive modifiche e Regolamento congiunto Banca d'Italia e Consob emanato, ai sensi dell'articolo 6 comma 2-bis del Tuf, il 29 ottobre 2007.

quote. In prima sottoscrizione, il termine massimo per la sottoscrizione delle quote è pari a 18 mesi^[4] dalla data di pubblicazione del prospetto informativo per i fondi retail e dalla data di approvazione del regolamento di gestione da parte di Banca d'Italia per i fondi riservati. Decorso il suddetto termine, a seconda dell'esito della sottoscrizione, la Sgr può aumentare o ridimensionare il patrimonio del fondo conformemente a quanto stabilito dal Regolamento e previa comunicazione a Banca d'Italia.

I sottoscrittori del fondo vantano, in quanto quotisti dello stesso, determinati diritti patrimoniali. In particolare, i quotisti hanno diritto a percepire:

- proventi della gestione, nella quantità e secondo la periodicità stabilita dal Regolamento;
- rimborsi anticipati pro-quota in seguito a operazioni di disinvestimento, a patto che ciò sia espressamente previsto dal regolamento;
- proventi della liquidazione del fondo alla scadenza prevista nel regolamento.

2.2. Durata

Il Regolamento deve specificare la durata del fondo, che - in base alla normativa vigente - deve risultare compatibile e coerente con la natura dell'investimento e, comunque, non superiore ai 30 anni^[5]. A tal riguardo si precisa che, laddove il Regolamento preveda durate inferiori, è anche possibile prevedere proroghe o modifiche regolamentari fino al raggiungimento della durata massima consentita dalla legge.

L'attività d'investimento da parte del fondo cessa di norma con anticipo rispetto alla scadenza prevista dal Regolamento di gestione, così da lasciare alla Sgr un tempo congruo per la cessione sul mercato del patrimonio; al fine di completare il processo finale di disinvestimento in maniera ottimale è altresì concesso alla Sgr di ottenere dalla Banca d'Italia un ulteriore "periodo di grazia", di durata non superiore ai 3 anni.

2.3. Politica di gestione

Il Regolamento di gestione definisce quello che viene comunemente denominato l'"investimento tipico" del fondo immobiliare, sia in termini di destinazioni d'uso (residenziale, terziario, commerciale, Rsa, ecc.) che di margini/modalità di valorizzazione (es. immobili a reddito piuttosto che iniziative di sviluppo immobiliare) e dei relativi rischi che ne conseguono.

La normativa di riferimento non prevede particolari vincoli per l'asset allocation, purché sia sostanzialmente rispettato il criterio generale del frazionamento del

rischio^[6], che prevede la possibilità di:

- investire in un singolo bene immobile, direttamente o tramite società controllate, non oltre un terzo del patrimonio, salvo deroghe applicabili ai soli fondi riservati ad investitori qualificati;
- svolgere eventuali attività dirette di costruzione per non più del 10% del totale delle attività.

Particolare attenzione viene rivolta dal legislatore al contenimento dei rischi connessi con operazioni in conflitto di interessi^[7]. A tal riguardo, il patrimonio del fondo non può essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un amministratore, direttore generale o sindaco della Sgr, né tali beni possono essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti. Sono esclusi dai soggetti destinatari di tale divieto i soci della Sgr e/o delle società facenti parte del gruppo rilevante cui la stessa appartiene, ma sono comunque previste una serie di avvertenze e cautele atte a limitare l'entità delle operazioni effettuabili in deroga al principio generale^[8].

Per quanto concerne la possibilità di ricorrere all'indebitamento, la normativa di vigilanza^[9] prevede che i fondi immobiliari ordinari possano utilizzare la leva finanziaria fino ad un massimo pari al:

- 60% del valore degli asset immobiliari e
- 20% delle altre attività.

L'utilizzo della leva finanziaria rappresenta per i fondi immobiliari principalmente uno strumento per l'ottimizzazione dei rendimenti; se il rendimento degli asset del fondo è superiore al costo dell'indebitamento, il ricorso alla leva finanziaria consente di incrementare il rendimento dei mezzi propri e quindi il ritorno degli investitori.

Non sono previsti limiti all'impiego di leva finanziaria da parte dei fondi c.d. "speculativi" (riservati ad investitori qualificati).

2.4. Costi a carico del fondo immobiliare

La struttura dei costi del fondo immobiliare è puntualmente definita dal Regolamento di gestione nel quale sono elencati i costi a carico dello stesso e quelli invece a carico della Sgr.

Fra le voci di costo caratteristiche del fondo immobiliare, particolare rilievo assumono le commissioni corrisposte alla Sgr. Nella generalità dei casi, nei Regolamenti di gestione dei fondi immobiliari sono applicati schemi commissionali che prevedono (a) commissioni fisse di gestione e (b) componenti variabili di remunerazione della Sgr, sia periodiche che all'atto della liquidazione del fondo, ovvero unicamente alla liquidazione del fondo.

[4] Termine previsto dall'art. 14 del Dm 228/1999.

[5] Art. 6 Dm 228/1999.

[6] Così come definito dal Titolo V, Capitolo III, Sezione IV del Provvedimento di Banca d'Italia del 14 aprile 2005 e successive modifiche.

[7] Art. 40, comma 1, del Tuf.

[8] Art. 12, comma 3, e art. 12-bis del Dm 228/1999.

[9] Art. 12-bis del Dm 228/1998.

a) Le Commissioni Fisse di Gestione sono generalmente commisurate, a partire dalla fine del periodo di investimento, al valore delle attività del fondo (considerate, a seconda dei casi, al lordo o al netto dell'indebitamento finanziario e rilevate con cadenza annuale o semestrale), con esclusione delle plusvalenze non realizzate correlate alle valutazioni degli asset immobiliari effettuate, su base semestrale, dagli esperti indipendenti. Tali commissioni sono determinate in misura percentuale, con valori che possono variare sensibilmente (anche a seconda che debbano remunerare la sola attività di gestione, ovvero compensare anche eventuali costi di collocamento sopportati dalla Sgr).

b) Le Commissioni Variabili, siano esse periodiche o dovute alla liquidazione del fondo, sono invece usualmente calcolate come percentuale dei risultati eccedenti il rendimento obiettivo del fondo, normalmente identificato nel tasso interno di rendimento obiettivo dell'investimento, l'Irr target^[10], o alternativamente indicizzati a parametri finanziari variabili (es. tassi swap, indici obbligazionari, inflazione Istat incrementati di una componente percentuale fissa).

A carico del fondo sono anche i compensi della Banca depositaria, il cui ruolo, previsto espressamente dalla normativa^[11], è quello di offrire ai sottoscrittori del fondo un'ulteriore tutela attraverso attività di:

a) custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide del fondo;

b) controllo della legittimità e correttezza dell'operato della Sgr in relazione a:

(I) calcolo periodico del valore delle stesse;

(II) emissioni e rimborsi di quote;

(III) impieghi delle disponibilità da essa custodite.

I compensi della Banca depositaria sono di norma calcolati in percentuale fissa sul patrimonio del fondo, secondo modalità analoghe a quelle riscontrate per le Commissioni Fisse di Gestione.

A carico del fondo sono anche:

- le commissioni per i servizi di supporto all'attività di gestione del patrimonio immobiliare affidati in outsourcing, quali il property management, il facility management o i servizi di agency;

- i compensi per gli esperti indipendenti che effettuano le valutazioni del patrimonio immobiliare del fondo, generalmente dovuti in misura fissa. Nello specifico, il compenso può essere fissato - per ogni relazione semestrale dell'intero portafoglio immobiliare del fondo piuttosto che per singola stima di immobile e/o giudizio di congruità;

- i compensi per la società di revisione.

2.5. Governance del fondo immobiliare

La normativa di riferimento non regola integralmente la governance dei fondi, prevedendo quindi dei margini di autonomia che consentono alla Sgr e ai promotori del fondo di definire, nell'ambito del regolamento di gestione, strumenti atti a favorire il perseguimento degli obiettivi dell'investitore. Ciò assume particolare rilievo in tutti quei casi in cui lo strumento del fondo immobiliare non sia rivolto ad un pubblico indistinto di investitori (i.e. fondo "retail"), bensì al perseguimento di specifici obiettivi dei promotori (quale il caso, fra gli altri, di un fondo per l'Edilizia Privata Sociale).

Tale autonomia negoziale trova un limite nel principio generale che attribuisce la responsabilità ultima della gestione alla Sgr, che assume nei confronti dei partecipanti al fondo gli obblighi e la responsabilità del mandatario.

Le Sgr hanno dunque un ruolo preponderante nella governance del fondo; sono infatti le entità giuridiche cui il Tuf riserva in via esclusiva la possibilità di costituire e gestire fondi immobiliari^[12], per la cui attività ricevono apposita autorizzazione da parte della Banca d'Italia, attestata dalla iscrizione nell'albo delle società di gestione del risparmio.

In relazione alla costituzione del fondo, la Sgr provvede ad essa principalmente attraverso:

- la predisposizione del Regolamento di gestione, sulla base degli eventuali accordi negoziati con i promotori/sottoscrittori, ed il successivo deposito dello stesso presso Banca d'Italia al fine di ottenerne l'approvazione; e

- la successiva emissione delle quote del fondo a favore dei sottoscrittori (a fronte di apporto di beni immobili, ovvero disponibilità liquide).

Per quel che concerne la gestione del fondo, la Sgr organizza e gestisce l'intera attività del fondo immobiliare e amministra i rapporti con i sottoscrittori.

L'attività di gestione tecnica e immobiliare del patrimonio del fondo immobiliare può essere in parte esternalizzata, ferma restando la responsabilità della Sgr nei confronti degli investitori e delle Autorità di Vigilanza (es. property management, facility management, attività di costruzione in caso il fondo preveda sviluppi immobiliari).

Tipicamente, la Sgr svolge direttamente le attività di:

- investimento e disinvestimento del patrimonio del fondo, attraverso investment team interni (eventualmente supportati da advisor/segnalatori esterni);

- negoziazione e accensione di eventuali finanzia-

[10] Internal Rate of Return (Irr) o Tasso Interno di Rendimento (Tir).

[11] Art. 38 del Tuf.

[12] "Il fondo comune di investimento è gestito dalla società di gestione del risparmio che lo ha istituito o da altra società di gestione del risparmio. Quest'ultima può gestire sia fondi di propria istituzione sia fondi istituiti da altre società" (Art. 36, comma 1, del Tuf).

menti;

- asset management, ovvero tutte le attività necessarie ad ottimizzare la redditività del patrimonio (es. business planning e definizione delle strategie operative di gestione, messa a reddito degli immobili, ecc.).

I poteri di governance degli investitori sono esercitati principalmente attraverso l'Assemblea dei Partecipanti, organo di rappresentanza previsto dalla normativa di riferimento con poteri su materie di ordine straordinario.

In particolare, il Tuf attribuisce all'Assemblea dei Partecipanti, fra l'altro, il potere di deliberare circa la sostituzione della Sgr e la modifica della politica di gestione^[13]. La prassi ha poi attribuito a quest'organo poteri ulteriori, fra i quali particolare rilievo rivestono:

- la possibilità di istituire altri organi, in particolare il Comitato Consultivo (Cfr. infra), e di nominarne i membri;

- la competenza esclusiva sulla deliberazione di modifiche del Regolamento su ulteriori aspetti rispetto alla politica di gestione, quali la durata del fondo.

Oltre ad ampliare i poteri dell'Assemblea, la prassi ha introdotto ulteriori organi con poteri per lo più consultivi quali il Comitato Consultivo, il Comitato Investimenti e altri. Fra questi particolare importanza assume il Comitato Consultivo, organo espressione dei quotisti che esprime pareri, in taluni casi anche vincolanti, su temi inerenti la gestione del fondo.

In particolare, le previsioni regolamentari fin'ora riscontrate nella prassi hanno attribuito al Comitato Consultivo una varietà di competenze, tra cui:

a) funzioni consultive concernenti, tra l'altro, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

(I) conferimento di incarichi professionali o di outsourcing di servizi;

(II) manutenzioni straordinarie degli asset;

(III) assunzione di finanziamenti che non rientrano entro parametri di normalità;

(IV) approvazione di operazioni che superino soglie dimensionali fissate dal regolamento di gestione del fondo;

b) potere di esprimere pareri vincolanti su specifici temi individuati, anche sulla scorta di indicazioni espresse dalla Banca d'Italia, nella:

(I) approvazione di operazioni in conflitto di interessi (es. tra fondo e Sgr o suoi soci e amministratori);

(II) modifiche sostanziali del business plan a vita intera del fondo.

Possono poi essere individuate ulteriori aree sulle

quali il Comitato Consultivo può esprimere pareri che, tuttavia, devono essere vagliate dalla Banca d'Italia in sede di approvazione del Regolamento^[14].

3. Profili fiscali

3.1. Fiscalità del fondo immobiliare

Il fondo immobiliare non è soggetto alle imposte sui redditi (Ires) né all'imposta regionale sulle attività produttive (Irap).

I redditi di capitale sono percepiti dal fondo al lordo della quasi generalità delle imposte sostitutive ovvero delle ritenute ordinariamente applicabili (soggetto "lordista"). In particolare, al fondo immobiliare non si applicano le ritenute su proventi, quali:

- interessi ed altri proventi su c/c e depositi;

- interessi ed altri proventi delle obbligazioni e titoli similari emessi da determinate categorie di soggetti residenti (quali, ad esempio, banche e società quotate) aventi scadenza non inferiore a 18 mesi o emessi da soggetti non residenti;

- utili distribuiti da società ed enti soggetti all'Ires e da società ed enti non residenti;

- proventi derivanti dalla partecipazione agli organismi d'investimento collettivo in valori mobiliari di diritto estero armonizzati e non armonizzati.

I fondi immobiliari non quotati che hanno un patrimonio inferiore a 400 milioni di euro possono essere soggetti ad un'imposta patrimoniale dell'1% sul valore netto del fondo. In considerazione della tipologia di fondi in esame, l'imposta non dovrebbe tuttavia trovare applicazione. Essa si applica, infatti, solamente:

a) ai fondi le cui quote sono detenute da meno di 10 partecipanti, salvo che almeno il 50 per cento delle quote non sia detenuto, tra gli altri, da forme di previdenza complementare, organismi d'investimento collettivo del risparmio, società, enti pubblici, enti di previdenza obbligatoria ed enti non commerciali; oppure

b) ai fondi riservati e speculativi in cui più dei due terzi delle quote siano direttamente o indirettamente riconducibili a persone fisiche legate da rapporti di parentela o affinità.

I beni immobili di pertinenza del fondo sono soggetti ad Ici con modalità ordinarie.

3.2. Fiscalità dell'apporto

L'apporto di beni ad un fondo immobiliare è assimilato, ai fini delle imposte dirette, ad una cessione a titolo oneroso. Conseguentemente, esso implica il realizzo di un provento (ricavo o plusvalenza) determinato sulla base di un corrispettivo corrispondente al valore norma-

[13] "Con il regolamento previsto dal comma 1 [dell'art. 37 del Tuf], sono altresì individuate le materie sulle quali i partecipanti dei fondi chiusi si riuniscono in assemblea per adottare deliberazioni vincolanti per la società di gestione del risparmio. L'assemblea delibera in ogni caso sulla sostituzione della società di gestione del risparmio, sulla richiesta di ammissione a quotazione ove non prevista e sulle modifiche delle politiche di gestione. [...]" (Art. 37, comma 2-bis, del Tuf).

[14] In merito alle competenze dei Comitati di partecipanti in fondi riservati, si veda il paragrafo 4 con riferimento al documento posto in consultazione da Banca d'Italia.

le del bene al momento dell'apporto. Tale provento è assoggettabile ad imposizione con le modalità ordinarie, in funzione della natura del soggetto apportante e della natura del bene oggetto di apporto.

I proventi realizzati tramite l'apporto possono essere assoggettati, a scelta del contribuente, invece che alle ordinarie modalità di imposizione, ad imposta del 20%, sostitutiva di imposte sui redditi ed Irap.

Un regime privilegiato è inoltre previsto per i fondi istituiti ai sensi dell'articolo 14-*bis* della legge n. 86 del 1994, ossia con un apporto di immobili o diritti reali immobiliari per almeno il 51% da parte dello Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali e loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti. In questo caso, l'operazione avviene in regime di neutralità fiscale a beneficio di tutti i soggetti pubblici e privati che intervengono nell'apporto, purché i beni apportati da Stato ed enti pubblici abbiano un valore prevalente rispetto al complesso dei beni apportati dai privati.

Per quanto concerne le imposte indirette, gli apporti da parte di soggetti Iva di pluralità di immobili, se prevalentemente locati al momento dell'apporto, sono esclusi dal campo di applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (Iva) in quanto assimilati ai conferimenti di aziende o rami di azienda e scontano le imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa (€168).

Diversamente, l'apporto o l'alienazione di immobili ai fondi immobiliari sconta Iva ed imposte di registro, ipotecarie e catastali sulla base delle disposizioni ordinarie, con modalità differenti in funzione del soggetto apportante e delle caratteristiche del bene apportato.

Tuttavia, l'apporto o l'alienazione di immobili dello Stato, di enti previdenziali pubblici, di regioni, di enti locali o loro consorzi ai fondi sono soggetti ad imposta di registro, ipotecarie e catastali nella misura fissa di euro 516,46 per ciascuna imposta.

3.3. Regime fiscale dei partecipanti al fondo

Per quanto concerne il regime fiscale dei partecipanti al fondo, la normativa di riferimento prevede che i proventi distribuiti dal fondo siano assoggettati a ritenuta del 20% che si applica sull'ammontare dei proventi riferibili a ciascuna quota risultanti dai rendiconti periodici del fondo, distribuiti in costanza di partecipazione al fondo stesso, nonché sulla differenza tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo di sottoscrizione o di acquisto.

La ritenuta è applicata a titolo di acconto nei confronti di società commerciali o altri soggetti che svolgono attività d'impresa residenti. In tal caso, quindi, i proventi sono inclusi nel reddito imponibile assoggettato ad imposta sul reddito delle società (Ires) e, in taluni casi, ad imposta locale sui redditi (Irap). La ritenuta applicata alla fonte è,

quindi, scomputata dalle imposte sui redditi complessivamente dovuti dalla società. Nei confronti degli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi dall'imposta sul reddito della società (quali gli enti pubblici) la ritenuta è, invece, applicata a titolo d'imposta. La ritenuta non trova, invece, applicazione nei confronti di talune categorie di soggetti non residenti, nonché nei confronti delle forme di previdenza complementare e degli organismi di investimento collettivo del risparmio italiani, compresi gli stessi fondi immobiliari. Si qualificano, quindi, come soggetti lordisti, i fondi aperti e chiusi, immobiliari e mobiliari, i quali non subiscono alcuna ritenuta in relazione ai proventi ad essi distribuiti da fondi immobiliari in cui essi partecipano. Sono soggette ad imposta sostitutiva con la minore aliquota del 12,50% le plusvalenze realizzate mediante la cessione a titolo oneroso delle quote di partecipazione in fondi immobiliari diversi da quelli soggetti alla nuova imposta patrimoniale (nel qual caso l'imposta trova applicazione con la maggiore aliquota del 20%). L'imposta sostitutiva non trova applicazione alle plusvalenze realizzate da società commerciali o altri soggetti che svolgono attività d'impresa residenti. In tal caso, la plusvalenza è inclusa nel reddito imponibile ed assoggettata ad Ires e, eventualmente, Irap con le modalità ordinarie. Le plusvalenze realizzate da soggetti esenti o esclusi dall'imposta sul reddito della società (quali gli enti pubblici) beneficiano, invece, del regime di non imponibilità applicabile a tali soggetti.

3.4. Riferimenti normativi

- artt. 5-9 Dl 25 settembre 2001, n. 351;
- art. 14-*bis*, L. 25 gennaio 1994, n. 86;
- art. 82, Dl 25 giugno 2008, n. 112.

4. Possibili evoluzioni normative

È attualmente in corso di consultazione un documento di modifica della disciplina secondaria di Banca d'Italia in materia di gestione collettiva del risparmio.

Tale documento prevede, tra l'altro, che le competenze dei Comitati dei partecipanti a fondi riservati, eventualmente previsti dai relativi regolamenti, non debbano incidere sull'autonomia di gestione della Sgr.

In tal senso, secondo quanto previsto dal documento di consultazione, a tali Comitati potrebbero riconoscersi legittimamente solamente poteri informativi e consultivi, da esprimersi con pareri né vincolanti né obbligatori. I pareri dei Comitati di partecipanti potrebbero invece avere valore vincolante solo con riguardo ad operazioni in conflitto di interessi.

Con riferimento al calcolo del limite di indebitamento dei fondi immobiliari, il documento di consultazione prevede inoltre che il valore da utilizzarsi come riferimento per il calcolo del limite di assunzione di prestiti sia pari al minore tra il costo di acquisto e il valore determinato in base ai criteri di valutazione del patrimonio del fondo.

Principali riferimenti normativi

- Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (il "Tuf");
- Decreto Ministeriale 24 maggio 1999, n. 228;
- Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351;
- Provvedimento Banca d'Italia 14 aprile 2005 e successive modifiche;
- Regolamento Banca d'Italia e Consob 29 ottobre 2007;
- Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112;
- Agenzia delle Entrate, Circolare 3 novembre 2008, n. 61/E.

APPENDICE II
IL FONDO IMMOBILIARE
ETICO "ABITARE SOCIALE 1"

1. Descrizione del Fondo Abitare Sociale 1

A seguito della definizione di uno studio di fattibilità condotto dal Politecnico di Milano, ha avuto avvio il Progetto Housing Sociale promosso dalla Fondazione Cariplo nel 2004 con la costituzione - in collaborazione con Regione Lombardia e Anci Lombardia - della Fondazione Housing Sociale ("Fhs"), soggetto operativo che ne ha sviluppato la struttura ed i contenuti.

Fhs ha poi promosso il lancio del fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1" (anche "Fas1" o il "Fondo"), che, al closing del 7 marzo 2007, ha raccolto sottoscrizioni per un ammontare pari a 85 milioni di euro da nove investitori istituzionali. Cassa Depositi e Prestiti ha sottoscritto un impegno finanziario pari a 20 milioni di euro. Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Intesa Sanpaolo, Banca Popolare di Milano, Cassa Italiana dei Geometri, Generali Assicurazioni hanno sottoscritto ciascuno un impegno di 10 milioni di euro ed il Gruppo Pirelli/Telecom 5 milioni di euro.

Il Fondo è gestito da Polaris Investment Italia Sgr, società di gestione di fondi partecipata dalla Fondazione Cariplo e da altri enti no profit.

Fas1 ha una durata di 20 anni e una leva finanziaria obiettivo del 50% delle fonti di finanziamento. Il rendimento obiettivo è calmierato e pari al 2% oltre l'inflazione, soggetto a un vincolo massimo pari al 4% oltre l'inflazione (i proventi che eccedono tale soglia in sede di liquidazione verranno dedicati a erogazione a fondo perduto a nuovi progetti di Housing Sociale).

1.1. Principi etici degli investimenti

Il Fondo Abitare Sociale 1 investe la propria dotazione patrimoniale in iniziative immobiliari residenziali identificate insieme alle Autorità pubbliche locali e finalizzate alla locazione a canoni moderati.

I criteri di investimento del Fondo sono:

- per almeno 2/3 della dotazione patrimoniale in iniziative immobiliari che consentano di realizzare l'"Abitare Sociale" o "Housing Sociale" (Investimento Tipico);
- per una quota non superiore a 1/3 in immobili e

diritti reali diversi rispetto a quelli descritti al punto precedente (Investimento Residuale).

La definizione di "Abitare sociale" del Fondo, riprendendo quella di "Alloggio Sociale" ai sensi del Dm 22 aprile 2008, si riferisce in particolare all'insieme di alloggi e servizi, finalizzati a contribuire a risolvere il problema abitativo con particolare attenzione alle situazioni di svantaggio economico e/o sociale, collaborando con il terzo settore e con la pubblica amministrazione.

Gli investimenti sono finalizzati (I) a sostenere iniziative abitative rivolte in via preferenziale a quelle categorie identificate come socialmente sensibili ai sensi del Dl 112/08, quali studenti, anziani, famiglie monoreddito, immigrati e altri soggetti in condizione di debolezza o di svantaggio, promuovendo interventi a canoni inferiori al livello di mercato, ed (II) a massimizzare la quota di alloggi locati al c.d. "canone moderato", a "canone convenzionato" o a "canone sociale".

Data la particolare natura del Fondo, l'attività della Sgr prevede vari momenti e sedi di raccordo con:

- Fhs e la Regione Lombardia (autorità nel settore delle politiche per la casa);
- uno o più "gestori sociali", soggetti no profit a cui demandare la gestione degli alloggi.

Il reperimento delle aree avviene tipicamente sulla base di convenzioni con amministrazioni comunali (vedi paragrafo 2.2).

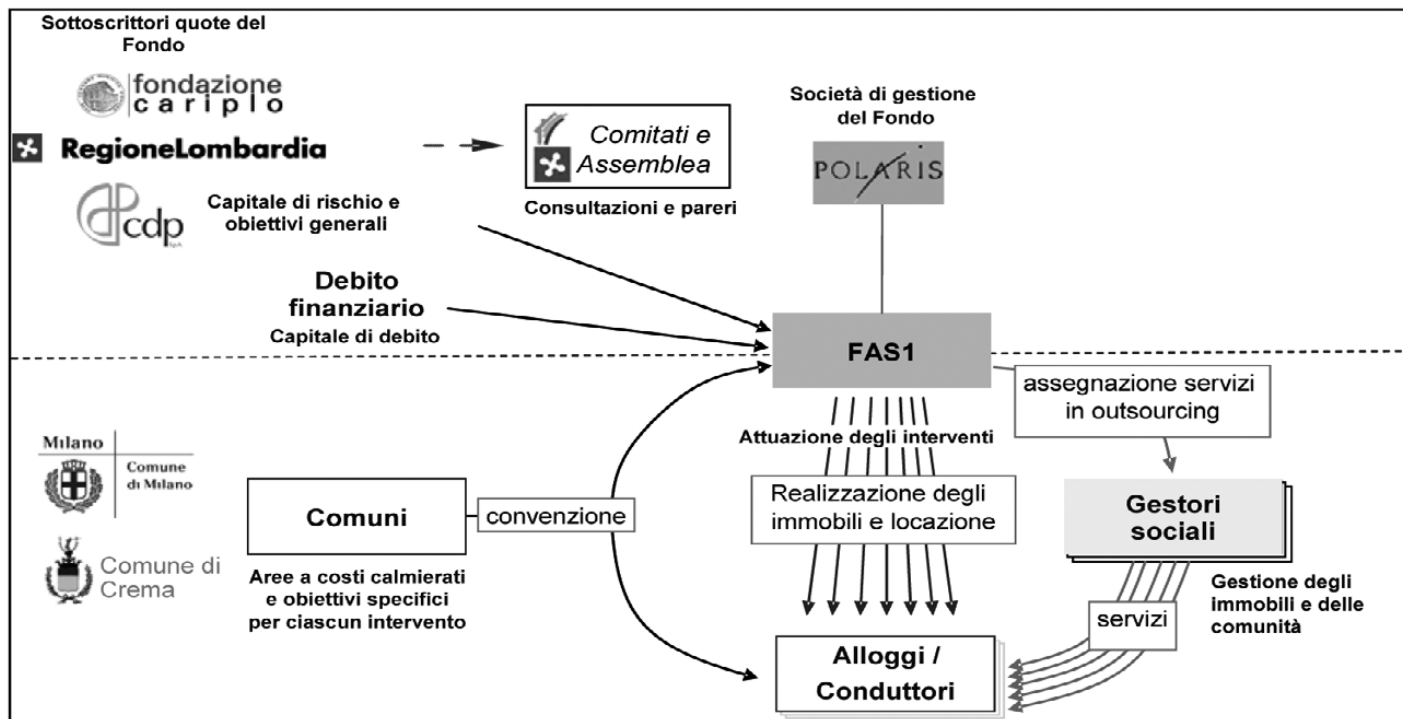
1.2. Struttura e governance del Fondo

L'assetto di governance del Fondo prevede (I) un'Assemblea dei Partecipanti, (II) un Advisory Committee, e uno (III) Stakeholders' Committee, che corrisponde all'Advisory Committee riunito in seduta allargata al fine di coinvolgere soggetti diversi dagli investitori ma portatori di interessi rilevanti nei confronti del Fondo.

Gli investitori partecipano dunque alla governance del Fondo - nel rispetto delle prerogative della Sgr - attraverso l'Assemblea dei Partecipanti e l'Advisory Committee, all'interno del quale detengono la maggioranza dei voti.

(I) L'Advisory Committee (anche "Ac") è presieduto da un membro nominato da Fhs e, oltre ai membri espressione dei quotisti, vede la partecipazione anche di un membro nominato dalla Regione Lombardia. Nel comitato, i rappresentanti della Regione e di Fhs detengono un potere di veto nei soli casi di violazione dei Principi Etici del Fondo (c.d. "veto etico"). Il parere dell'Advisory Committee è necessario per tutte le principali decisioni gestionali ma ha valore vincolante per la Sgr solamente in relazione a specifici argomenti quali operazioni in conflitto d'interesse ed operazioni di investimento/disinvestimento del Fondo.

(II) L'Assemblea dei Partecipanti si esprime solo su argomenti di grande rilevanza come ad esempio le modifiche al Regolamento o la sostituzione della Sgr.



In alto si riporta uno schema di funzionamento del Fondo ed i soggetti coinvolti nella governance.

2. Gli interventi di Housing Sociale di Fas1

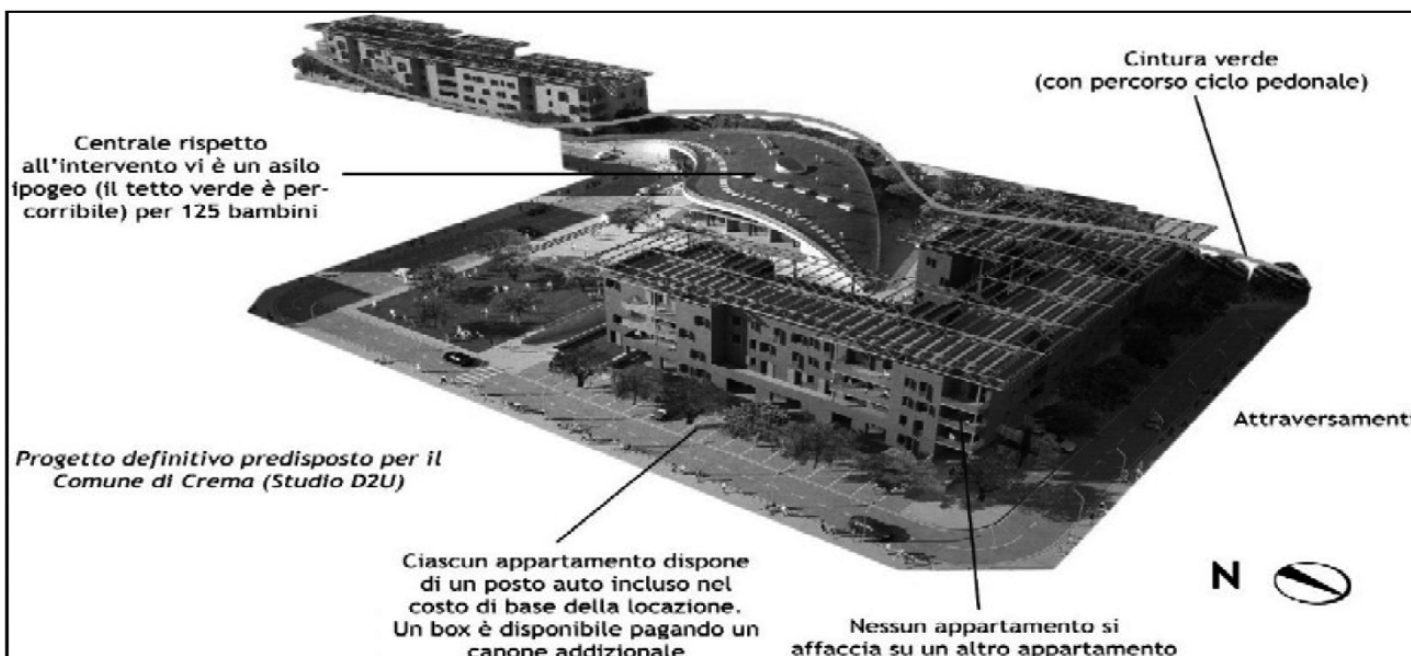
Gli interventi immobiliari del Fondo sono dedicati a giovani coppie, anziani, studenti, stranieri e altri soggetti che non hanno i requisiti per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica, ma che non riescono a sostenere i prezzi di mercato delle abitazioni.

I progetti di Fas1 sono costituiti da villaggi urbani con mix abitativi e di funzioni studiati in modo da assicurarne la sostenibilità. In particolare, si è ipotizza-

ta una dimensione minima efficiente per gli interventi individuata approssimativamente in un valore di investimento compreso tra 10 e 20 milioni di euro (corrispondente a circa 100-200 unità immobiliari o a circa 7.500-15.000 mq di superfici lorde realizzate).

Il primo intervento del Fondo è in fase di realizzazione in partnership con il Comune di Crema (90 alloggi) mentre un secondo progetto è attivo in partnership con il Comune di Milano su tre aree per circa complessivi 560 alloggi.

2.1. Il primo intervento di Fas1: 90 alloggi e una scuola materna nel Comune di Crema



L'intervento è strutturato in tre blocchi edilizi (due residenziali, che includono circa 90 appartamenti e servizi, e una scuola materna per 140 alunni) con un orientamento studiato per offrire, compatibilmente alla forma del lotto, le migliori condizioni di irraggiamento solare, vista e riscontro d'aria. L'intervento prevede di ottenere la classe energetica Cened A+^[15] con l'utilizzo di tecnologie avanzate quali impianti di ventilazione forzata per recupero di calore e sistemi di trigenerazione.

I canoni di locazione che verranno praticati saranno mediamente pari a 65 euro/anno/mq (circa 400 euro al mese per un appartamento di 75 mq).

La peculiarità della scuola materna è il suo essere al tempo stesso edificio e paesaggio. La piazza pedonale pubblica è raggiungibile dalla strada con scalinate e rampe ciclabili mentre il disegno del verde prevede un canocchiale alberato che si articola in sentieri ciclabili e pedonali tra le residenze e sopra alla collina artificiale formata dal tetto della scuola materna.

2.2. Struttura della convenzione stipulata con il Comune di Crema

La convenzione stipulata tra Fas1 e il Comune di Crema è un documento fondamentale in quanto disciplina la gestione degli Alloggi Sociali e determina il valore che può essere loro attribuito. La convenzione prevede che il Comune ceda il lotto di intervento in diritto di superficie a un prezzo calmierato al Fondo per 99 anni.

Per 15 anni il Fondo si impegna a concedere in locazione gli alloggi a canoni calmierati a categorie di inquilini concordate con il Comune (fasce sociali dal reddito medio-basso, famiglie con figli disabili, coppie di nuova formazione, ecc.). Al termine di tale periodo, la Sgr effettuerà i seguenti passaggi al fine di dismettere gli immobili:

- offrirà gli alloggi agli inquilini, in forma individuale o collettiva, ad un prezzo pari all'investimento iniziale capitalizzato dell'inflazione, nel caso in cui gli inquilini abbiano mantenuto un tasso di morosità mediamente inferiore al 5% e non abbiano danneggiato il patrimonio per danni quantificabili maggiori rispetto a 2 mensilità del canone per ciascun alloggio;

- come seconda opzione, offrirà, per un periodo di 9 mesi, gli alloggi invenduti all'Amministrazione comunale, che avrà il diritto, ma non l'obbligo, di acquistarli ad un prezzo pari all'investimento iniziale capitalizzato al tasso d'inflazione maggiorato del 2,5%;

- come terzo passaggio, potrà cedere gli alloggi sul mercato per un periodo di 15 mesi;

- infine, il Comune acquisterà gli eventuali alloggi che risultino invenduti all'esito dei precedenti tre passaggi ad un prezzo pari all'investimento iniziale non rivalutato, quindi fortemente scontato rispetto al valore di mercato.

Questa strategia di "uscita" da parte del Fondo

dovrebbe permettere di allocare in modo efficace i rischi del progetto.

Ipotizzando uno sviluppo dell'iniziativa in linea con la tempistica stabilita, Fas1 prevede di ottenere il rendimento calmierato obiettivo proposto agli investitori, ovvero il 2% (canone lordo al netto dei costi di esercizio) oltre l'inflazione (capital gain assicurato dalla prima opzione di vendita di cui sopra).

Come visto, nel caso in cui non tutti gli alloggi dovessero essere venduti agli inquilini, il Comune avrà la facoltà di comprare le unità invendute, ottenendo la certezza che gli immobili realizzati sulle aree comunali potranno tornare di proprietà pubblica ad un prezzo calmierato pari al costo iniziale rivalutato prefissato *ex ante* (di poco superiore a quello prospettato agli inquilini).

Come terza opzione, il Fondo, dopo che gli inquilini ed il Comune avranno avuto la possibilità di acquistare gli alloggi (e quindi saranno stati soddisfatti gli obiettivi di interesse pubblico), avrà la possibilità di far emergere il valore fondiario delle aree vendendo sul mercato gli alloggi invenduti nei passaggi precedenti.

Al termine di tale fase, laddove alcuni appartamenti risultassero ancora invenduti, il Comune li riscatterà infine a prezzo di costo non rivalutato, assicurando agli investitori del Fondo (che hanno accettato un rendimento calmierato) di rientrare, nel peggiore degli scenari, del capitale investito. Si noti che il Comune in questa fattispecie acquisterebbe Alloggi Sociali (il che fa parte della sua missione) ad un prezzo fortemente scontato rispetto al loro valore potenziale di mercato.

2.3. Gli interventi di Housing Sociale progettati nel Comune di Milano

Gli interventi studiati in partnership con il Comune di Milano sono quantitativamente e qualitativamente rilevanti, ma hanno avuto uno sviluppo temporale più lento rispetto al progetto di Crema.

Il primo protocollo di intesa con il Comune di Milano, infatti, è stato stipulato nel dicembre del 2005 e la delibera che attiva la procedura a evidenza pubblica per l'assegnazione delle tre aree oggetto dell'intervento è stata approvata nel maggio 2008.

Le tre aree sono state aggiudicate al Fondo Abitare Sociale 1 con Determina Dirigenziale n. 114/2008 del 23 dicembre 2008 e si prevede che i lavori di costruzione siano avviati tra la fine del 2010 ed il primo semestre del 2011, con consegna degli alloggi tra il secondo semestre 2012 ed il primo semestre 2013.

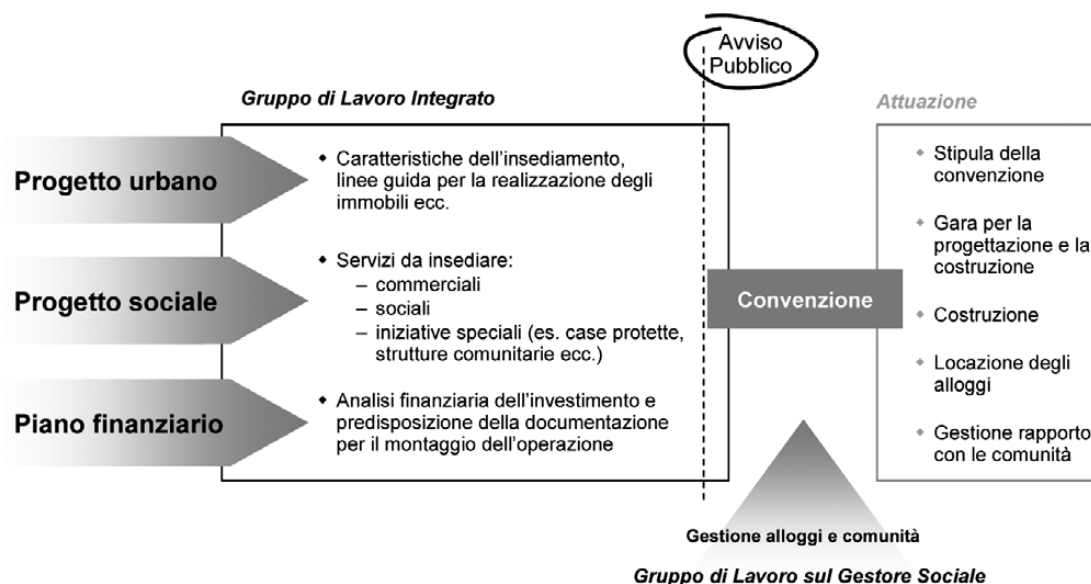
La definizione iniziale dei tre interventi, affidata ad un Gruppo di Lavoro Integrato, è stata particolarmente articolata in quanto ha affrontato temi finanziari, urbanistici, sociali e ambientali con l'obiettivo di raggiungere equilibri "sostenibili" rispetto a ciascuno di essi. Al Gruppo di Lavoro Integrato hanno partecipato il Comune di Mila-

[15] CENED: sistema di Certificazione ENergetica degli EDifici della Regione Lombardia.

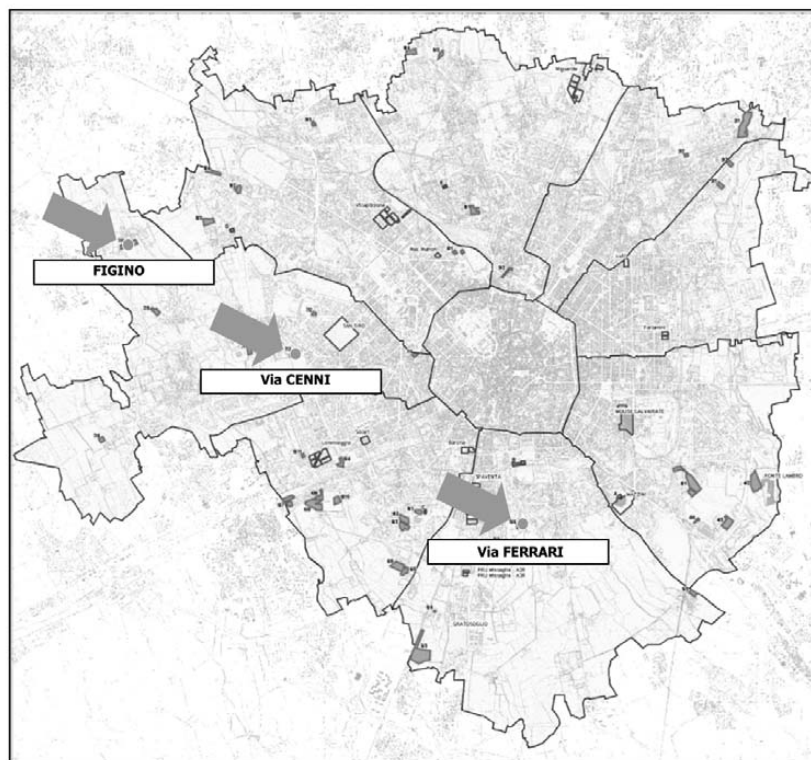
no, la Fondazione Cariplo e la Fondazione Housing Sociale, con l'assistenza del Politecnico di Milano.

Lo schema seguente illustra i livelli della progettazione il cui risultato è stata la predisposizione di un

documento preliminare alla progettazione utilizzato in seguito per i concorsi internazionali di progettazione per le aree di Via Cenni e Via Rasario (Figino) conclusi ad inizio 2010.



Di seguito si riporta la localizzazione dei 3 interventi nella città di Milano:



1. Via Cenni (alloggi previsti circa 130):

Per l'intervento di Via Cenni è stato scelto il concept "una comunità per crescere".

Il progetto preliminare, che è stato oggetto di concorso internazionale di architettura, prevede un intervento

residenziale di Housing Sociale costituito da 9.000 mq di superficie lorda di pavimento (Slp), integrato da servizi residenziali, locali e urbani. Il progetto ha come obiettivo la realizzazione di un complesso edilizio in grado di integrarsi con il quartiere esistente, ma

che al contempo si caratterizzi per la propria identità, creando una nuova centralità locale.

L'intervento si pone l'obiettivo di offrire alloggi in locazione a canone calmierato a giovani ed a famiglie di nuova formazione. È stato previsto che gli immobili residenziali conseguiranno almeno la classe energetica B Cened.

2. Via Rasario (Figino) (alloggi previsti circa 330)

Per l'intervento di Via Rasario (Figino) è stato scelto il concept "borgo sostenibile".

Il progetto preliminare, che è stato oggetto di concorso internazionale di architettura, prevede un intervento residenziale di Housing Sociale costituito da 26.500 mq di superficie lorda di pavimento (Slp) integrato da servizi residenziali, locali e urbani.

L'intervento si pone l'obiettivo di offrire alloggi in locazione a canone calmierato in particolare a famiglie sia numerose che monogenitoriali. È stato previsto che gli immobili residenziali conseguiranno almeno la classe energetica B Cened.

3. Via Ferrari (posti letto previsti circa 200)^[16]

Per l'intervento di Via Ferrari è stato scelto il concept "temporaneità accogliente".

Il progetto vuole rispondere ad un bisogno residenziale legato alla temporaneità diffuso tra diverse tipologie di utenti, valorizzando soprattutto la dimensione dell'accoglienza, intesa come ospitare persone diverse in un'atmosfera il più possibile domestica e confortevole.

Il progetto preliminare prevede la realizzazione di una struttura residenziale ricettiva integrata, pensata per rispondere a differenti bisogni abitativi temporanei, costituita da circa 6.000 mq di superficie lorda di pavimento (Slp) integrata da servizi residenziali, locali e urbani. La struttura ricettiva avrà come utenza le seguenti macro-categorie di riferimento: studenti, giovani lavoratori, familiari di degenti, particolari fasce sociali con bisogni abitativi temporanei (es. separati, divorziati, lavoratori "in prova", ecc.).

APPENDICE III POTENZIALI APPLICAZIONI DEL MODELLO DI INTERVENTO DEL SIF

Di seguito si riporta una breve descrizione di alcuni dei principali progetti che sono stati, in via preliminare, portati all'attenzione di Cdpi Sgr.

AVVISO IMPORTANTE: Intendendosi richiamato per intero l'avviso riportato all'inizio del presente Vademecum, si precisa che la seguente lista di progetti non è esaustiva e non costituisce, da parte di Cdp, Cdpi Sgr o da parte dei promotori delle iniziative, alcun impegno od obbligazione legale, espressa o

implicita, a negoziare o a concludere alcuna transazione né rappresenta alcuna consulenza o sollecitazione all'investimento. Le informazioni e i dati relativi alle singole iniziative hanno valore meramente indicativo e non possono essere assunti quali dati significativi per eventuali conclusioni o deliberazioni.

(in ordine alfabetico)

Cascina Merlata (Milano)

Nuova edificazione di un planivolumetrico articolato in un mix funzionale di destinazioni d'uso, tra cui la prevista realizzazione di circa 1.100 Alloggi Sociali, articolati secondo un mix bilanciato tra vendita e locazione a medio-lungo termine. L'intervento risulta strategico sia per localizzazione che per crono-programma di completamento, nell'ottica della manifestazione Expo 2015. Tra i soggetti promotori vi sono società cooperative, il gruppo Intesa Sanpaolo, Banca Unipol.

Comune di Firenze

È stata predisposta la manifestazione di interesse, pubblicata tramite bando, da parte del Comune di Firenze per la costituzione di un Fondo immobiliare per lo sviluppo di Alloggi Sociali, sulla base di una disponibilità di terreni in diritto di superficie con potenziale edificatorio associato di circa 400 alloggi. Tale iniziativa potrebbe comprendere anche ulteriori volumetrie di edilizia sociale (per la realizzazione di circa 500 alloggi), da reperire eventualmente anche presso il Comune di Prato.

Comune di Roma

Il progetto è promosso dal Fondo Housing Cooperativo e prevede la realizzazione di circa 1.130 Alloggi Sociali, articolati secondo un mix funzionale bilanciato tra vendita e locazione a medio-lungo termine. Tale programma di interventi è effettuato in attuazione a quanto deliberato dalla Giunta Regionale con DG n. 355/2004, per la concessione di aree in diritto di superficie per 99 anni e contestuale realizzazione di edilizia abitativa sociale.

Parma Social House

Progetto di realizzazione di circa 1.050 Alloggi Sociali, articolati secondo un mix funzionale bilanciato tra vendita e locazione a medio-lungo termine, localizzati in 7 diverse aree di proprietà del Comune di Parma. Tale programma rappresenta il primo stralcio di un progetto più ampio volto alla realizzazione di circa 2.500 Alloggi Sociali su più aree. Il progetto, che sarà realizzato tramite la costituzione di un fondo immobiliare, è stato aggiudicato ad un'Associazione

[16] Equivalenti a circa 100 alloggi.

Temporanea di Imprese costituita da società cooperative e imprenditori privati, ed è stato approvato a dicembre 2009 dal Consiglio Comunale di Parma. Successivamente è stata firmata la Convenzione attuativa, ed è in corso la costituzione del Fondo immobiliare e la contestuale selezione della Società di Gestione del Risparmio.

Regione Piemonte

L'Associazione Fondazioni Piemontesi ha deciso di avviare la costituzione di un Fondo Immobiliare etico di perimetro regionale per l'Housing Sociale denominato "Abitare Sostenibile Piemonte". Il fondo avrà un ammontare obiettivo di circa 100 milioni di euro e verrà gestito dalla Polaris Sgr a valle della selezione effettuata con il supporto di Sinloc in qualità di advisor. Altra iniziativa sul territorio è il fondo immobiliare Human Social Purpose (non esclusivamente per Housing Sociale) promosso da Fondazione Crt e gestito dalla Ream Sgr, con un investimento di 110 milioni di euro tra il 2006 ed il 2007.

Regione Veneto

Fondo immobiliare promosso dalle Fondazioni venete con obiettivo di raccolta pari a 50 milioni di euro gestito da Beni Stabili Sgr con durata di 30 anni, con operatività nella Regione Veneto. ■

Ringraziamenti

Hanno contribuito alla revisione del presente documento - tra gli altri e per le rispettive competenze - i seguenti soggetti, cui va il vivo e sentito ringraziamento del team di Cdp Investimenti Sgr Spa:

- Abitare Veneto Srl (costituita da Arav, Fondazione La Casa Onlus, Sinloc Spa); Agenzia del Demanio - Uo Strategie Immobiliari; Ance; Anci; Audis; Avalon Real Estate Spa; Federcasa; Finabita Spa; Fondazione Housing Sociale; Kpmg Advisory Spa - Divisione Corporate Finance; Studio Legale Amministrativisti Associati; Studio Legale Dla Piper.

Per sottoporre iniziative di Edilizia Privata Sociale all'attenzione di Cdp Investimenti Sgr Spa o richiedere ulteriori informazioni, si prega di utilizzare il seguente indirizzo e-mail:

[segreteria@cdpisgr.it]

MANUALE DEL CALCESTRUZZO DI QUALITÀ

L. Coppola



Alla luce di mutate esigenze, al tecnologo è richiesta una maggiore competenza per l'ottimizzazione di impasti che posseggano non solo la resistenza a compressione, ma anche una serie di caratteristiche che tengano conto delle difficoltà di getto, della durabilità, della resistenza a trazione ecc.

A questa necessità l'industria del calcestruzzo risponde, con la specializzazione degli addetti alla messa a punto delle "ricette" e con uno stringente monitoraggio degli impasti prodotti, con il risultato che la maggior parte degli impianti di betonaggio annovera nella produzione di routine "calcestruzzi innovativi" con caratteristiche reologiche, elasto-meccaniche e qualità estetiche aggiuntive rispetto ai requisiti base.

A queste tematiche è dedicato il Manuale - redatto in accordo alle recenti Norme tecniche per le costruzioni (Dm Infrastrutture 14 gennaio 2008) - rivolto principalmente ai produttori di calcestruzzo, con l'auspicio che possa rappresentare uno strumento di ausilio per il loro lavoro e che possa aiutarli nel rispondere alla sfida lanciata dal mondo delle costruzioni di disporre di un materiale high-tech sia per le piccole che le grandi opere.

Pagg. 360 – € 35,00

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali.
Trova quella più vicina all'indirizzo www.librerie.ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE
La cultura dei fatti

Buono d'ordine

OFFERTA DISPONIBILE ANCHE SU www.shopping24.it

Sì desidero acquistare il volume:
MANUALE DEL CALCESTRUZZO DI QUALITÀ
(cod. 7027) a € 31,50 anziché € 35,00

Importo fiscalmente deducibile in quanto strumento professionale (artt. 54-56 del nuovo TUIR)

- Allego fotocopia del versamento sul c/c postale n. 31482201 intestato a Il Sole 24 ORE S.p.A.
Importante: indicare sempre sul bollettino la causale del versamento.
- Pagherò a mezzo contrassegno al momento di ricevere la merce

Il buono d'ordine compilato va inviato via fax al numero: (02 o 06) 3022.5402

Puoi acquistare comodamente anche on line
direttamente su
www.shopping24.it
Qui troverai anche tante altre offerte!

SHOPPING
24!
.it



17501

Ragione sociale _____

Cortese attenzione _____

Persona fisica Impresa individuale/professionista Studio associato Società commerciale
 Altro Ente privato Ente Pubblico Ente Pubblico non commerciale Ente non commerciale

Via _____

Cap. _____ Loc. _____ Prov. _____

Tel. _____ Fax _____

Cellulare _____

E-mail _____

Partita IVA* _____

Codice Fiscale* _____

* campi obbligatori

Clausola contrattuale: la sottoscrizione dell'offerta dà diritto a ricevere informazioni commerciali su prodotti e servizi della Società del Gruppo "Il Sole 24 ORE". Se non desidera riceverle bari la seguente casella

Informativa ex D.Lgs. 196/03: Il Sole 24 ORE S.p.A., Titolare del trattamento, tratta anche elettronicamente i dati personali liberamente conferiti per fornire i servizi indicati e, se lo desidera, per aggiornarla su iniziative e offerte del Gruppo. Potrà esercitare i diritti dell'art. 7, D.Lgs. 196/03 rivolgendosi al Responsabile del trattamento, che è il Responsabile del Coordinamento Commerciale, presso Il Sole 24 ORE S.p.A. - Database Marketing - via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano. L'elenco completo e aggiornato di tutti i Responsabili del trattamento è disponibile, al medesimo indirizzo, presso l'Ufficio Privacy. I dati potranno essere trattati da incaricati preposti agli ordini, al marketing, all'amministrazione, ai servizi clienti e potranno essere comunicati alle Società del Gruppo per gli stessi fini della raccolta, a società esterne che svolgono attività connesse all'evasione dell'ordine e all'eventuale invio di nostro materiale promozionale, agli istituti bancari. **Consenso:** Con il conferimento del Suo indirizzo e-mail, del numero di telefax e/o di telefono (del tutto facoltativi) esprime il Suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per l'invio di informazioni commerciali.