



**AVVISO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER LA POSSIBILE  
CESSIONE DI IMMOBILI O INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA E SOCIALE  
CONVENZIONATA AL FONDO IMMOBILIARE ETICO DI HOUSING SOCIALE  
DENOMINATO "VENETO CASA".**

**1. PREMESSE E FINALITÀ**

La programmazione ed il coordinamento delle politiche di sostegno al bisogno abitativo rientrano negli ambiti di competenza della Regione e la stessa può avvalersi di metodologie dirette e/o indirette per la loro attuazione.

La Regione del Veneto, con le delibere n. 4220 del 29.12.2009 e n. 705 del 14.05.2013:

- ha ribadito l'obiettivo di reperire alloggi per le fasce economicamente disagiate;
- ha confermato il "Fondo immobiliare etico Veneto Casa" (il "Fondo") quale strumento rivolto a tale scopo e ha destinato risorse economiche per incrementare - attraverso il Fondo - l'offerta di alloggi sociali sul territorio del Veneto e per favorire operazioni di riqualificazione urbana e di valorizzazione del tessuto sociale che lo caratterizza.

L'art. 85, comma 1, della legge regionale 27 febbraio 2008, n. 1 (legge finanziaria regionale per esercizio 2008), prevede l'adesione della Regione Veneto alla costituzione di un fondo immobiliare etico rivolto alla realizzazione, al recupero e/o all'acquisto, anche con il coinvolgimento di investitori istituzionali, privati e della pubblica amministrazione, di alloggi da destinare alla locazione a canone calmierato in favore di soggetti economicamente svantaggiati.

I promotori del Fondo (Regione Veneto, Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, e Fondazione di Venezia, ai quali si è aggiunta in occasione della prima raccolta delle sottoscrizioni Intesa Sanpaolo e dal 2011 anche il Fondo Investire per l'Abitare, gestito da CDP Investimenti SGR S.p.A.), hanno selezionato, attraverso un processo competitivo, la Beni Stabili Gestioni SGR S.p.A. quale società di gestione del Fondo.

Beni Stabili Gestioni SGR S.p.A. è autorizzata all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio ed iscritta al n. 71 dell'Albo ex art. 35, 1° comma, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

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

All'interno del contesto descritto, la Regione Veneto, confermando il Fondo quale strumento, unitamente ad altri, per la promozione degli alloggi sociali nel Veneto, con il presente avviso intende promuovere (nell'ambito del quadro del sistema integrato di fondi introdotti 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" ed ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera a), del decreto del

Presidente del Consiglio dei Ministri in data 16 luglio 2009, concernente l'approvazione del PNEA) la raccolta di manifestazioni di interesse – non vincolanti – da parte di operatori privati ed enti pubblici di iniziative immobiliari a destinazione prevalentemente residenziale, con lo scopo di incrementare l'offerta abitativa in locazione a canone calmierato nella Regione Veneto, nonché il soddisfacimento del fabbisogno abitativo di alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti in data 22 aprile 2008.

Rientra, in particolare e nella suddetta definizione di "alloggio sociale", l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale e destinata alla locazione permanente o temporanea, che svolge le funzioni di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di 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 sistemi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

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

1. fabbricati già realizzati o di nuova costruzione, comunque non locati;
2. interventi di ristrutturazione urbanistica, interventi di risanamento conservativo o comunque destinati al recupero o alla riqualificazione edilizia o urbanistica;
3. aree suscettibili di sviluppo edilizio (già dotate di idoneo titolo urbanistico ovvero idonee all'ottenimento del medesimo);

tutte aventi caratteristiche idonee di mix sociale abitativo e di sostenibilità economico-finanziaria, eventualmente acquistabili dal Fondo.

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

## 2. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

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

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

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

## 3. PRIMA FASE: VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI AMMISSIBILITÀ DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE DA PARTE DELLA REGIONE VENETO

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

- a) intervento localizzato nell'ambito territoriale della Regione Veneto;

- b) immobile "cielo-terra" realizzato e dotato di certificato di agibilità, da realizzare o da recuperare in conformità agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, con fattibilità in tempi brevi per la esecuzione dei lavori di nuova costruzione o di recupero edilizio;
- c) disponibilità dell'area edificabile (nuova costruzione), dell'immobile da recuperare (recupero edilizio) ovvero dell'immobile ultimato o da ultimare e comunque non locati;
- d) alloggi integralmente liberi da gravami e vincoli di qualsiasi natura e specie, derivanti da sequestro o pignoramento, nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, oltre che da vincoli di natura contrattuale e/o obbligatoria;
- e) unità abitative appartenenti a categorie non di lusso, restando comunque escluse le categorie catastali A/1, A/8, A/9;
- f) componente di "alloggi sociali", come definiti al precedente punto 1., in misura superiore alla metà della complessiva consistenza, misurata in metri quadrati di superficie commerciale (determinata ai sensi del D.P.R. n. 138/1998), per ogni singola iniziativa proposta;
- g) elevata prestazione energetica di progetto degli immobili non inferiore alla classe "B", ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali (ad esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia e di recupero edilizio, che comunque dovranno avere elevati livelli di prestazione energetica);
- h) indicazione delle certificazioni SOA in possesso.

#### 4. SECONDA FASE: VERIFICA DEI CRITERI DI INVESTIMENTO DA PARTE DEL FONDO

Successivamente alla prima fase di ricognizione delle iniziative, descritta nel precedente punto 3., la Società "Beni Stabili Gestioni SGR S.p.A.", per conto del Fondo, valuterà le iniziative, in completa libertà contrattuale e autonomia gestionale e senza alcun obbligo di acquisizione, delle manifestazioni d'interesse pervenute, al fine di perseguire gli obiettivi di investimento del Fondo.

La valutazione tecnico economica delle iniziative si baserà su alcuni criteri oggettivi di seguito riportati a titolo esemplificativo:

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

#### 5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La manifestazione d'interesse:

1. dovrà evidenziare la sussistenza delle condizioni di ammissibilità di cui al punto 3. nonché di aderenza ai criteri di valutazione degli investimenti previsti nel punto 4.;

2. dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dei soggetti ammessi a presentare istanza indicati nel precedente punto 2.;
3. dovrà essere consegnata, a pena di esclusione, in plico chiuso, recare la dicitura "*Manifestazione d'interesse iniziative di Social Housing*" ed essere indirizzata al Presidente della Giunta Regionale - Sezione Edilizia Abitativa, Calle Priuli n. 99 - Cannaregio - 30121 Venezia, entro e non oltre il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione, ovvero entro il ..... A tal fine, nel caso di presentazione a mano, fa fede il timbro e data apposti dagli uffici della suddetta Sezione regionale, ovvero, nel caso di spedizione a mezzo raccomandata, la data dell'ufficio postale accettante.  
E' esclusa ogni altra forma di trasmissione;

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

- 1) planimetria in scala adeguata, con ubicazione e perimetrazione delle aree/immobili proposti e del contesto territoriale in cui sono inseriti, relativa documentazione fotografica, estratto di mappa catastale e del Piano Regolatore Generale/Piano di Assetto del Territorio vigenti, con indicata la consistenza delle aree/immobili, il regime urbanistico, paesaggistico ed eventuali vincoli;
- 2) planimetria in scala adeguata nella quale siano rappresentati i principali servizi e le dotazioni presenti nell'intorno degli stessi (ad es. servizi per l'infanzia, scuole, servizi sanitari, supermercati, farmacie, uffici postali, impianti sportivi, verde attrezzato, altri luoghi di aggregazione sociale);
- 3) crono-programma dettagliato per l'eventuale iter di realizzazione o di recupero della proposta stessa, con particolare riferimento alla tempistica necessaria per la messa a disposizione delle unità abitative in favore dei soggetti rientrati nella categoria del Social housing;
- 4) relazione tecnico-analitico-descrittiva del progetto, con illustrazione delle caratteristiche tipologiche abitative e costruttive nonché delle opere edilizie ed impiantistiche;
- 5) dati di sintesi sulla consistenza del progetto con dettaglio delle superfici per singola unità abitativa e destinazione funzionale;
- 6) richiesta economica per l'acquisto dell'area o dell'immobile con la suddivisione dell'importo, distinto per unità abitative e superficie commerciale nonché, nel caso di immobili da ultimare, dettagliata quantificazione delle eventuali risorse finanziarie necessarie per la ristrutturazione e l'ultimazione delle opere;
- 7) documentazione attestante la titolarità dell'area oggetto d'intervento o dell'immobile realizzato, da realizzare, da ultimare o da ristrutturare e dei provvedimenti abilitativi alla realizzazione degli interventi;
- 8) capitolati tecnici e/o computi metrici estimativi (per gli interventi da realizzare);
- 9) descrizione sintetica dell'iter urbanistico già attuato e di quello necessario da concludere ai fini del completo sviluppo dell'area o dell'immobile (nei casi di aree suscettibili di sviluppo edilizio);
- 10) importi degli oneri comunali relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione per gli immobili da realizzare.

#### 6. ESITI DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

Le manifestazioni di interesse pervenute, corredate dalla prevista documentazione, saranno preventivamente esaminate da una Commissione nominata dalla Giunta Regionale, ai fini della verifica dei criteri di ammissibilità delle proposte presentate sulla base delle condizioni descritte al precedente punto 3..

Successivamente, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di scadenza prevista per la presentazione delle manifestazioni d'interesse, la Regione pubblicherà l'elenco delle manifestazioni di interesse ritenute ammissibili, per gli approfondimenti tecnico economici delle singole iniziative basati sui criteri di valutazione indicati al punto 4..

In caso di interesse da parte del Fondo ad aprire trattative con gli enti e soggetti rientranti nei requisiti verificati dalla Commissione sopra citata, il Fondo – ovvero qualsiasi altro terzo parimenti interessato – potrà contattare direttamente gli stessi per l'avvio di eventuali trattative.

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

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

Venezia, .....

IL DIRETTORE  
Marco Bellinello