



COMUNE DI CESENA

Giunta Comunale

Processo verbale delle deliberazioni della Giunta Comunale

Seduta del **19/06/2012** - delibera n. **192**

L'anno **DUEMILADODICI (2012)**, il mese di **GIUGNO**, il giorno **DICIANNOVE**, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

		Presente	Assente
LUCCHI PAOLO	Sindaco	X	
BATTISTINI CARLO	Vice Sindaco	X	
BAREDI MARIA	Assessore	X	
BENEDETTI SIMONA	Assessore	X	
MARCHI MATTEO	Assessore	X	
MISEROCCHI MAURA	Assessore	X	
MONTALTI LIA	Assessore	X	
MORETTI ORAZIO	Assessore		X
PIRACCINI IVAN	Assessore		X

Presiede il SINDACO PAOLO LUCCHI

Assiste il Segretario Generale MANUELA LUCIA MEI

Poiché il numero degli intervenuti rende legale l'adunanza,

LA GIUNTA COMUNALE

Ad unanimità dei voti, espressi per alzata di mano, adotta la seguente deliberazione avente per

OGGETTO: SELEZIONE DI UNA SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO PER LA COSTITUZIONE DI UN FONDO IMMOBILIARE CHIUSO IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 38 DEL 10.5.2012 :APPROVAZIONE CRITERI PER IL BANDO

DATO ATTO CHE:

- con delibera consiliare n.38 del 10/05/2012 è stata autorizza la STU NOVELLO ad avviare, per le motivazioni ivi riportate, l'iter per la costituzione di un Fondo locale immobiliare, avvalendosi delle previsioni di cui al DPCM 16.07.2009 e art.11 del DL 112/2008 convertito nella L. n.122/2008 "Piano Casa" – secondo criteri da dettagliare con apposita delibera di giunta - per la realizzazione di un progetto complesso che comprende una parte del PRU Novello denominata comparto 1 e alcune altre aree destinate ad ERS, collocate all'interno delle Aree di Trasformazione residenziali, i cui Piani Urbanistici Attuativi sono approvati o in corso di approvazione, in relazione alle seguenti superfici:
 - proprietà comunale mq. 48.146 di superficie territoriale e mq.31.135 di SUL inserita nel comparto 1 del PRU NOVELLO;
 - AREE ERS NELLE AT RESIDENZIALI: mq.10.130 di superficie territoriale massima per una superficie lorda minima di mq.3.712, precisando che l'attuazione delle previsioni relative ai lotti ERS nelle Aree di trasformazione citate è subordinata alla cessione dei terreni da parte delle proprietà private da effettuarsi nei tempi previsti dal vigente Regolamento edilizio;

- con il medesimo atto è stato stabilito che il fondo dovrà prevedere i seguenti requisiti minimi:
 - la partecipazione diretta del Comune mediante sottoscrizione di quote a fronte dell'apporto delle aree di sua proprietà conformemente alle destinazioni d'uso previste;
 - la complessiva sostenibilità economica-finanziaria del Fondo in termini di equity sottoscritto e di capitale di debito mediante una o più delle seguenti possibilità:
 - I. la sottoscrizione di equity per cassa da parte di altri investitori istituzionali e/o privati;
 - II. la partecipazione e sottoscrizione da parte del FIA di quote del fondo per un importo massimo pari al 40% dell'equity ;
 - III. la possibilità per altri proprietari privati di aree localizzate nel Comune di Cesena di partecipare al fondo mediante sottoscrizione di quote in natura;
 - IV. l'attivazione di una leva finanziaria fino al massimo del 60% degli attivi del fondo immobiliare;
 - V. la suddivisione del patrimonio del fondo in categorie/classi di quote i cui diritti patrimoniali permettano di raggiungere i diversi obiettivi dei potenziali investitori, definiti successivamente;

RITENUTO CHE per la selezione della SGR sia opportuno che la STU Novello osservi i criteri di seguito indicati, al fine di garantire il rispetto delle finalità sociali dell'iniziativa e la verifica del programma nel suo complesso:

- I. Il Fondo dovrà essere costituito e gestito in osservanza al punto f) "criteri di partecipazione agli investimenti locali, acquisendo partecipazioni di minoranza fino ad un limite massimo del 40% (omissis)" e successivi allinea, di cui al paragrafo 2) dell'Allegato 2 "Capitolato d'oneri" del Bando di Gara emanato dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, in attuazione del Decreto dirigenziale 23 marzo 2010 per "l'individuazione delle Società di Gestione del Risparmio a cui affidare la gestione dei Fondi immobiliari chiusi di diritto italiano da costituire ai sensi dell'art.11 del Piano nazionale di edilizia abitativa di cui al decreto del Presidente del

Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009", ed in coerenza con gli obiettivi e le strategie prefissate dalla su citata L.R. Emilia-Romagna n.6 del 30 giugno 2011;

- II. Il regolamento del Fondo dovrà contenere le modalità di raccolta del Patrimonio, mediante una o più sottoscrizioni di Quote, nonché le modalità concernenti le emissioni successive alla prima:
- a mezzo apporto da parte del Comune di Cesena delle Aree identificate all'interno del PRU Novello Comparto 1 e delle aree destinate ad ERS comprese in comparti perequativi sottoposti a PUA di iniziativa privata
 - per costituzione di cassa e/o conferimento di beni immobili da parte di altri investitori qualificati;

In ogni caso l'apporto in natura del Comune sarà subordinato:

1. all'acquisizione da parte del Comune dei terreni non di proprietà nelle Aree di trasformazione sottoposte a PUA di iniziativa privata;
 2. all'impegno vincolante alla sottoscrizione delle quote per cassa da parte del "FIA" (Fondo di investimento per l'Abitare) gestito dalla Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR fino a concorrenza dell'equity necessario alla sostenibilità economica finanziaria dell'iniziativa e con il limite stabilito dalla vigente normativa.
 3. all'impegno vincolante di investitori qualificati alla sottoscrizione di Quote per cassa e/o in natura fino al raggiungimento dell'equity necessario alla sostenibilità economico-finanziaria del Fondo;
 4. alla positiva istruttoria da parte di un Ente Creditizio per l'erogazione del capitale di debito, se necessario.
- III. L'Investimento tipico del Fondo dovrà avere ad oggetto la riqualificazione delle Aree comprese nel PRU Novello, mediante la quale si contribuirà ad incrementare la dotazione di alloggi sociali così come definiti dal DM 22 aprile 2008.
- IV. La durata del Fondo dovrà essere coerente:
1. con la durata del FIA
 2. con la previsione di un periodo di locazione degli alloggi sociali non inferiore a 10 anni dalla data di ultimazione, a canoni inferiori a quelli di mercato.
- V. Il Fondo nel corso della sua intera durata, potrà assumere prestiti fino al 60% del valore degli immobili e dei diritti reali immobiliari ed il 20% del valore delle altre attività presenti nel proprio patrimonio.
- VI. Il Patrimonio del Fondo dovrà essere suddiviso in categorie/classi di Quote i cui diritti patrimoniali permettano di raggiungere i diversi obiettivi dei potenziali investitori:
1. Per il Comune di Cesena promotore del PRU Novello, il diritto al rimborso del capitale in via privilegiata ed alla distribuzione di proventi nella misura minima dell'inflazione annua oltre eventuali rendimenti di over performance.
 2. Per il FIA, e soggetti equiparabili quali gli Enti pubblici locali od altri investitori etici, il diritto al rimborso del capitale ed alla distribuzione di proventi in via privilegiata nella misura minima del 3% oltre l'inflazione annua ed oltre al maggior rendimento derivante dallo sviluppo delle destinazioni "non sociali".
 3. Per altri investitori qualificati, il diritto al rimborso del capitale ed alla distribuzione di proventi secondo il rendimento complessivo del Fondo tenendo conto dei criteri di distribuzione e dei privilegi di cui sopra.

VII. Il Fondo dovrà dotarsi di una struttura di governance che preveda, oltre all'assemblea dei sottoscrittori e relative funzioni attribuite ex lege, un Advisory Committee a tutela del ruolo di pubblico interesse rivestito dall'Amministrazione Aggiudicatrice in particolare per ciò che concerne il rispetto delle finalità sociali dell'iniziativa e la verifica dell'attuazione del Programma nel suo complesso.

All'Assemblea dei sottoscrittori saranno affidati almeno i seguenti compiti:

1. deliberare l'accettazione delle modifiche regolamentari proposte dal Consiglio di Amministrazione della SGR;
2. deliberare, su richiesta del Consiglio di Amministrazione della SGR, in ordine alla messa in liquidazione anticipata del Fondo o per scadenza del termine di durata, approvando il piano di riparto dell'attivo;
3. deliberare in merito alla sostituzione della SGR;
4. autorizzare, su richiesta del Consiglio di Amministrazione della SGR, il conferimento di deleghe di gestione del fondo, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 33, comma 3, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni ed integrazioni.

L'Advisory Committee, nel rispetto delle previsioni di legge, sarà chiamata ad esprimere il suo parere obbligatorio almeno per le seguenti materie:

- Business plan relativo all'intera durata del Fondo e sulle sue successive revisioni;
- Proposte di sostituzione e/o revoca degli esperti indipendenti;
- Procedure e criteri per l'assegnazione degli alloggi e la successiva dimissione degli stessi;
- Contratti di property management sull'intero patrimonio immobiliare detenuto dal Fondo e che abbiano contenuti legati al tema della gestione sociale degli interventi.

VIII. La liquidazione del Fondo dovrà compiersi nel rispetto delle applicabili condizioni di legge e regolamentari prevedendo peraltro la possibilità di consentire agli investitori che lo richiedessero, l'attribuzione in proprietà degli investimenti non smobilizzati, secondo criteri di valutazione e di attribuzione indicati nel piano di smobilizzo comunicato per iscritto ai Sottoscrittori.

IX. Il criterio di selezione della SGR è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa

X. Insieme all'offerta economica la SGR dovrà presentare un business plan per dimostrare la sostenibilità economico- finanziaria dell'intervento

RITENUTO altresì in considerazione della complessità dell'operazione sia per la componente tecnica che per quella economica, che la stazione appaltante imponi la procedura in modo da garantire la selezione di concorrenti che dimostrino una solida capacità finanziaria ed esperienza nel settore di gestione di fondi immobiliari;

Su conforme proposta del Settore Servizi in Staff al Direttore Generale;

Acquisiti, in via preliminare, i pareri favorevoli di cui all'art.49 D. Lgs. n.267/2000 di seguito riportati;

A voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** i criteri indicati in premessa e contrassegnate dai punti da I a X per la selezione da parte di STU Novello di una Società di Gestione del Risparmio per la gestione

del fondo immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati finalizzato alla realizzazione di housing sociale nel comparto 1 del programma di riqualificazione urbana novello e in comparti residenziali sottoposti a piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, come da delibera consiliare 38 del 10/5/2012;

Inoltre,

LA GIUNTA

Attesa l'urgenza di provvedere;

A voti unanimi palesemente espressi:

DELIBERA

- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4' – D.Lgs. n. 267/2000.

PARERI
(ai sensi dell'art. 49, D.L.vo n.267/2000)

PARERE REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE SEVERI VITTORIO

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
PAOLO LUCCHI

IL SEGRETARIO GENERALE
MANUELA LUCIA MEI

PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Cesena il giorno 25/06/2012 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Cesena, 25/06/2012

IL FUNZIONARIO INCARICATO
AMADORI MONIA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara, a norma del comma 3, art.134, D.L.vo n. 267 del 18 agosto 2000, che la deliberazione é esecutiva dal 19/06/2012

E p.c.c. per uso amministrativo
Cesena, 25/06/2012
IL FUNZIONARIO INCARICATO
DR.ssa AMADORI MONIA

Cesena, 25/06/2012

Sottoscritto digitalmente da

Manuela Lucia Mei