iperbole la rete civica di bologna

COMUNE DI BOLOGNA

## Atto della Giunta

**Dati dell' atto**

| | |
|---|---|
| PG (Nr. / Anno) | 364957 / 2015 |
| Progr. (Nr. / Anno) | 287 / 2015 |
| Data seduta | 24/11/2015 |
| Data esecutività | 24/11/2015 |
| Unità di riferimento | Piani e Progetti Urbanistici - Politiche abitative |
| Oggetto | INDIVIDUAZIONE DEL PROMOTORE PER LA CONCESSIONE DI SERVIZI RELATIVA ALLA GESTIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E REALIZZAZIONE DEL RELATIVO COMPLESSO IMMOBILIARE NELL'AMBITO DELLA ZONA INTEGRATA DI SETTORE R5.2 NAVILE, BLOCCHI H, N, DI CUI AL PREVIGENTE PRG, TRAMITE PROCEDURA DI FINANZA DI PROGETTO: DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE. |

**Testo dell'atto**

**LA GIUNTA**

**PREMESSO CHE**

 tra gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale in tema di politiche abitative sussiste una significativa esigenza di realizzare alloggi in locazione destinati a soddisfare il fabbisogno di quanti, pur non configurandosi per requisiti di reddito quali potenziali destinatari dell'edilizia pubblica a canone sociale, hanno comunque difficoltà a trovare risposta nell'ambito del libero mercato;
 il Piano Generale di Sviluppo 2012 - 2016, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione O.d.G. n. 178/2012, P.G. n. 29907/2012, prevede uno specifico programma di Edilizia Residenziale Sociale - intesa come insieme di servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento di esigenze primarie - avente l'obiettivo di fornire una risposta alla domanda abitativa espressa dalle fasce di popolazione con minore capacità economica o da particolari categorie sociali dando, tra l'altro, attuazione agli interventi previsti dal previgente PRG relativamente ai comparti R5.2 Navile e R5.3 Lazzaretto;
 con deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 221022/2012, Prog. n. 190/2012, è stato approvato un Protocollo di collaborazione tra Comune di Bologna e Regione Emilia-Romagna, sottoscritto in data 27/09/2012, per promuovere la programmazione e l'attuazione di misure innovative nel campo dell'edilizia predetta e della valorizzazione urbana, il quale prevede, tra l'altro, in capo alla Regione l'impegno di destinare al progetto proprie risorse - non escludendo risorse economiche aggiuntive statali e/o europee – e in capo al Comune un impegno di contribuzione a mezzo conferimento di propri immobili, in diritto di proprietà o in diritto di superficie, anche promuovendo o incentivando forme di partenariato pubblico – privato;
 il Comune di Bologna, confermando decisioni già assunte in anni precedenti, ha pertanto destinato una cospicua quota di capacità edificatoria all'interno del comparto R5.2 Navile ad edilizia residenziale sociale individuando due lotti – H e N - dalla potenzialità edificatoria di complessivi mq 1.283 per usi U2, U4, U5, U6, U7 e mq 21.334 di superficie utile per usi U1 così ripartita:

- Blocco H - mq. 10.734 di Su
- Blocco N - mq. 10.600 di Su

 a tale capacità edificatoria corrispondono in totale circa euro 7.834.000 di oneri di urbanizzazione, di cui approssimativamente: euro 4.700.000 per opere di urbanizzazione primaria anticipate dal Comune, da rimborsare al Comune stesso; euro 1.734.000 per le spese tecniche e il costo di gestione del Consorzio, da rimborsare allo stesso; euro 1.400.000, per opere di urbanizzazione secondaria già realizzate e da versare al Comune al rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento. Tale importo è stato stimato in base agli oneri tabellari attualmente vigenti e alle superfici previste dal vigente piano attuativo;
 per declinare le politiche in azioni mirate al superamento dei costi eccessivi dell'accesso alla casa e conseguire risultati significativi, si rende necessario ed opportuno attivare forme di intervento in cui convergano risorse private e pubbliche al fine di abbattere i costi di realizzazione e conseguentemente dei canoni di locazione delle abitazioni;
 a seguito del bando pubblico, approvato con deliberazione n. 213/2007, P.G. n. 158251/2007, che prevedeva la cessione in diritto di superficie per 99 anni dei lotti H ed N per le finalità sopramenzionate, è stata selezionata la proposta presentata da un'Associazione Temporanea d'Imprese che prevedeva la realizzazione di circa 345 alloggi, di cui il 52% in locazione permanente, il 23% in locazione a termine e il 25% in edilizia libera;
 poiché le opere e gli interventi previsti nella proposta selezionata non sono iniziati entro i termini stabiliti, nel 2014 è stata revocata l'assegnazione dei lotti in questione, stante la revoca del finanziamento da parte della Regione Emilia-Romagna, ed è tuttora pendente avanti il locale Tar il ricorso promosso dall'Associazione Temporanea d''mprese per l'annullamento di tali revoche, senza che l'efficacia degli atti sia stata sospesa;
 il Comune, nella consapevolezza che la realizzazione di alloggi per la locazione, in particolare a lungo termine, non rientra tradizionalmente nelle strategie della produzione immobiliare privata, e visto anche che nel Comparto in oggetto si sono generate condizioni molto problematiche connesse alla perdurante crisi del mercato immobiliare, al fine di verificare

l'interesse degli operatori del settore edile e finanziario a gestire detto servizio, ha avviato un'indagine conoscitiva a mezzo pubblicazione dell'avviso di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 207 del 2 settembre 2014, P.G. n. 230104/2014, in cui, tra l'altro, si dava atto anche della pendenza del ricorso di cui sopra;

- l'interesse alla predetta indagine conoscitiva, manifestato da alcuni qualificati operatori di mercato, ha evidenziato e rafforzato la concreta possibilità di instaurare un parternariato pubblico-privato per la realizzazione dei servizi in discorso, pur mostrando al contempo una oggettiva difficoltà nella costruzione di proposte rispetto alla complessiva sostenibilità finanziaria, in rapporto al contesto normativo in cui si è richiesto di formulare le proposte stesse.

**Dato atto che:**

- sono pervenute all'Amministrazione Comunale due proposte di iniziativa privata per la realizzazione, a mezzo procedura di finanza di progetto, di un intervento di edilizia residenziale sociale sulle aree oggetto dell'avviso pubblicato (proposta della società Arcobaleno2 SpA a cui è stato attribuito P.G. n. 24027172015 e proposta della società Investire SGR SpA a cui è stato attribuito P.G. n. 243347/2015);
- con determinazione dirigenziale P.G. n. 301142/2015 del 05/10/2015 è stata nominata una commissione tecnica interdisciplinare con il compito di procedere, entro i successivi trenta giorni, ad un'istruttoria tecnica sulla completezza e ammissibilità delle proposte pervenute, così composta: Coordinatore: Arch. Francesco Evangelisti (direttore Settore Piani e Progetti Urbanistici), Arch. Samantha Trombetta (Ufficio Metropolitano Politiche Abitative), Arch. Damiana Di Silvio (Settore Piani e Progetti Urbanistici), Dott. Mauro Cammarata (capo Area Risorse Finanziarie);
- la Commissione tecnica, debitamente riunitasi nelle sedute del 20, 22 e 27 ottobre e 03 novembre 2015 per l'istruttoria di competenza, come da verbali conservati in atti, si è avvalsa anche del supporto specialistico fornito dal gruppo di lavoro istituito presso la Regione Emilia-Romagna in virtù del citato Protocollo;

**Considerato che:**

- la L.R. n. 20/2000 all'art. A-6 ter comma 7 prevede la possibilità per il Comune di "(...) realizzare, anche con la modalità della finanza di progetto, interventi di edilizia residenziale sociale";
- in considerazione della loro principale e prevalente funzione sociale di offrire alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti ai cittadini non in grado di sostenere i costi del libero mercato, le proposte pervenute si inseriscono nell'ambito della concessione di servizi e sono quindi normate dal D.lgs. n. 163/2006 e relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 (art. 278);
- l'attività di costruzione ivi prevista è realizzata solo in funzione della prevalente attività e finalità sociale, giacché le opere, nonché la stessa area su cui insisterà l'intervento, verranno cedute in proprietà all'eventuale concessionario, ovvero non saranno finalizzate ad implementare il patrimonio comunale, ma saranno funzionali alla produzione di servizi abitativi, intesi nel complesso di alloggi in locazione e servizi ad essi integrativi destinati a soggetti ricompresi nell'ambito delle politiche di housing sociale;
- il quadro urbanistico dell'area su cui dovrebbe realizzarsi l'intervento risulta perfettamente coerente con quanto ammesso dalla disciplina in materia (art. A-6 bis e ter della L.R. 20/2000 e s.m.i);
- risulta opportuno esprimersi sulle proposte eventualmente da realizzare tramite finanza di progetto presentate dalle Società Arcobaleno2 SpA e Investire SGR SpA e descritte nella documentazione conservata in atti, circa il pubblico interesse delle stesse e, conseguentemente, individuare la proposta da porre a base di gara ai sensi dell'art. 30 del Codice degli Appalti;

**Constatato che:**

- entrambe le proposte risultano conformi all'art. 278 del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice dei contratti pubblici circa la completezza della documentazione che le proposte presentate devono contenere nell'ambito delle procedure tipiche della Finanza di Progetto nei servizi;
- entrambe le proposte esaminate, pur mostrando evidenti diversità l'una dall'altra, presentano profili di interesse e sono sufficientemente coerenti con gli obiettivi dichiarati dall'Amministrazione almeno in ordine alla qualità e alla ricchezza delle soluzioni ipotizzate per intervenire sulla domanda abitativa sociale espressa dalla città;
- la proposta della **Società Arcobaleno2 SpA** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche:
  - il progetto prevede l'utilizzo di tutta la Superficie Utile prevista dal piano Particolareggiato, sia per l'uso residenziale (corrispondente a mq 21.217,43) che per gli altri usi;

  si propone di realizzare complessivamente 336 alloggi di cui 107 in vendita convenzionata, 229, in locazione (di cui 15 per 10 anni e 214 alloggi per 25 anni o in locazione permanente);
  gli alloggi saranno organizzati nel seguente mix tipologico: 16 unità per monolocali (1 persona), 75 unità per monolocali (2 persone), 40 unità con una camera, 184 unità con due camere, 21 unità con tre camere;
  il piano economico-finanziario prevede l'acquisizione in piena proprietà dell'area ad un prezzo simbolico di 1 Euro/mq di Su, pagato all'Amministrazione;
  l'investimento è di circa 53 Mln di Euro così ripartiti: copertura per 10 Mln dal finanziamento Regionale, 9 Mln da mutuo bancario, i restanti 34 Mln affidati alle vendite programmate degli alloggi e alla rendita dei canoni di locazione;
  per rendere sostenibile tale meccanismo si ipotizza di temporalizzare l'intervento in 4 fasi per 9 anni complessivi. Nella fase 1 e 2 si concentra la realizzazione e vendita di tutti gli alloggi di edilizia convenzionata (e la realizzazione di una minima parte della locazione, circa 50 alloggi), utile a finanziare la fase 3 e 4 del cronoprogramma, nella quale si concentra la realizzazione della maggior parte degli alloggi in locazione;
  la contribuzione inerente gli oneri di urbanizzazione primaria dell'area è stata stimata in 4.670.000 euro; nel PEF è prevista l'esenzione dalla contribuzione IMU sui terreni per tutta la durata dei cantieri, e sugli alloggi in locazione per tutta la durata del ciclo locatizio. E' inoltre richiesta l'esenzione dalla contribuzione degli oneri di urbanizzazione secondaria;
  Sono previsti € 15.000/anno per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, costanti per tutto il periodo di gestione;
  i canoni di locazione si riferiscono al canone concertato di cui alla L.431/1998 - così come disciplinati dall'Accordo Territoriale per il territorio metropolitano di Bologna, sottoscritto il 24 Giugno 2014 – con la maggiorazione del 15%;

 i prezzi degli alloggi destinati alla vendita convenzionata prevedono un prezzo di cessione pari a 2.656 €/mq;
 rispetto al Piano Particolareggiato vigente si rileva un elemento di difformità circa gli usi previsti per i piani terra degli insediamenti.

- la proposta della **Società Investire SGR SpA** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche:

 il progetto prevede lo sviluppo di 19.880 mq. di SU per usi residenziali rispetto ai 21.334 mq consentiti dal Piano Particolareggiato, mentre la superficie prevista per gli altri usi viene pressoché interamente realizzata;
 si propone di realizzare circa 320 alloggi, tutti in locazione, con tre formule: Il 26% (circa 83 alloggi) in locazione a 8 anni con patto di futura vendita, altrettanti in locazione a 15 anni, il 48% (circa 153 alloggi) in locazione di lungo termine (20 anni);
 gli alloggi saranno realizzati con il seguente mix tipologico: 142 unità per alloggi da 1 o 2 persone, 144 unità per alloggi da 3 o 4 persone, 34 unità per 5 persone o più;
 il piano economico e finanziario è sostenuto dal meccanismo dei Fondi immobiliari chiusi. La SGR proponente stima l'investimento in circa 55 Mln di Euro che compongono il valore del Fondo, con una composizione così definita: Cassa Depositi e Prestiti per l'80% dell'equity complessiva (impegno già formalizzato con Delibera da parte della stessa CDP); il 13% è rappresentato dalla valorizzazione dell'area su cui insiste l'intervento; infine il 7% del valore del Fondo sarebbe da commercializzare tramite fund raising (a questo proposito esiste già l'impegno di individuare i quotisti all'atto di cessione dell'area). Al Fondo andrebbe trasferito anche il finanziamento regionale di 10 Mln di Euro;
 il valore di cessione dell'area è pari a 7,15 Mln di Euro (circa 335 Euro/mq di Su) a titolo di quote di categoria C che verrebbero attribuite al Comune di Bologna; valore che incorpora una parte degli Oneri di urbanizzazione;
 relativamente alla gestione consortile delle urbanizzazioni, si prevede la monetizzazione di euro 5.980.000. Il Fondo riconoscendo tale importo, non intende acquisire la qualifica giuridica di consorziato;
 i tempi di realizzazione di tutto l'insediamento (lotti H ed N) sono contenuti in circa 24 mesi dall'ottenimento dei titoli abilitativi;
 sono previste manutenzioni a carico della proprietà per un importo di € 500/unità/anno. Il costo è quindi commisurato al numero di unità ancora a carico della proprietà. Nei primi anni di gestione l'ammontare iscritto nel PEF supera i 180.000 €/anno;
 il canone mediamente applicato per i differenti tagli di alloggi è coerente col Canone Concordato ai sensi della L.431/1998 - così come disciplinati dall'Accordo Territoriale per il territorio metropolitano di Bologna, sottoscritto il 24 Giugno 2014 - con la maggiorazione dell'8%;
 i prezzi di vendita convenzionale degli alloggi proposti (con il patto di futura vendita o alla fine del periodo di locazione) risultano più contenuti rispetto alla media del comparto: si va dai 2.000 Euro/mq di SV per quelli in locazione di lungo periodo, ai 2.200 Euro/mq per quelli con patto di futura vendita;
 quale elemento di difformità rispetto al Piano Particolareggiato vigente si rileva l'uso del "lotto 2" di proprietà comunale - destinato dal PP vigente ad attrezzature pubbliche - per realizzare, al piano interrato, posti auto pertinenziali e al piano di campagna un parcheggio privato ad uso pubblico;

**Ritenuto** per gli elementi su esposti e meglio esplicitati nella Relazione istruttoria depositata in atti, che:
 ai fini della dichiarazione di pubblico interesse si evidenziano elementi positivi in entrambe le proposte pervenute in riferimento alla quantità di alloggi posti in locazione a medio e lungo termine, che si attesta attorno al 70% degli alloggi complessivamente realizzati, e all'alienazione convenzionata dell'intero patrimonio residenziale ipotizzato a conclusione del ciclo locatizio; elementi, questi, che collocano dette proposte di operatori privati in un ambito di assoluta novità e sperimentalità nel panorama cittadino;
 le perduranti condizioni problematiche del mercato immobiliare anche nel Comparto urbanistico R5.2, nonché l'alto significato economico-sociale implicito nel completamento dei lotti H ed N per il positivo sviluppo del Quartiere e del quadrante urbano a nord della Stazione Centrale, al fine di conseguire con maggiore efficacia gli obiettivi di interesse pubblico, sono tali da indurre l'Amministrazione ad incentivare la realizzazione di servizi di Edilizia Residenziale Sociale nel comparto, nei termini e nelle condizioni di cui al punto precedente, tramite la messa a disposizione dell'area senza predefinirne i valori di cessione, ovvero valutando la complessiva sostenibilità finanziaria della proposta nella sua interezza;
 tra gli obiettivi di breve periodo di questa Amministrazione non rientra la modifica del regolamento per la disciplina della IUC – Imposta municipale propria, e pertanto vanno escluse proposte in contrasto con questo indirizzo;
 a seguito di approfondito esame comparativo delle proposte, per tutte le ragioni sopra esposte, risulta d'interesse pubblico la proposta presentata dalla **Società Investire SGR SpA**;
 gli elementi che inducono a tale valutazione sono così di seguito sintetizzabili:
 i tempi di realizzazione del servizio dichiarati dal proponente sono contenuti in due anni e sono dunque coerenti con la necessità di disporre, nel più breve tempo possibile, di alloggi in locazione a canone calmierato per far fronte al citato disagio abitativo;

 la proposta si caratterizza per un'offerta dedicata esclusivamente alla locazione (in differenti termini) per tutti gli alloggi realizzati, coerentemente con l'interesse dell'Amministrazione nell'ampliare l'offerta di abitazioni in locazione permanente e a termine a canone ridotto rispetto ai valori di mercato, aumentando notevolmente i servizi abitativi da offrire alla collettività;
 il Piano Economico Finanziario risulta solido, coerente col regolamento per la disciplina della IUC, e privo di significativi rischi, disponendo, alla data di inizio lavori, della totalità delle risorse economiche necessarie alla realizzazione del servizio, con la consenguenza di consolidare gli obiettivi dell'Amministrazione in ordine alla positiva trasformazione di un quadrante strategico per la Città;
 i canoni di locazione ed i prezzi di alienazione convenzionata risultano coerenti con la disciplina in materia e significativamente inferiori rispetto a quelli proposti dalla Società Arcobaleno2 SpA;
 la contribuzione inerente gli oneri di urbanizzazione è coerente con le previsioni dell'Amministrazione, laddove la quota pari a 5.980.119 euro viene erogata direttamente e la restante parte è ricompresa nella valorizzazione dell'area riconosciuta al Comune di Bologna tramite quote del fondo di investimento;
 la proposta presentata dalla Società Investire SGR SpA si ritiene dunque fattibile sotto il profilo della funzionalità e fruibilità del servizio, dei tempi di realizzazione, del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, della durata della concessione, dei canoni da applicare e del loro criterio di aggiornamento e del valore del piano economico finanziario;
 in linea di indirizzo, l'area di proprietà comunale identificata come "lotto 2" del comparto R5.2 Navile, destinato dal PP

vigente ad attrezzature pubbliche, si possa destinare, previa apposita Variante urbanistica, ad usi diversi da quelli di attrezzatura sportiva prevista, giacché detta attrezzatura ha già trovato, con il c.d. Piano Città, altra collocazione nell'ambito dell'edificio polifunzionale del “lotto 3” dello stesso comparto:
 non si ravvisano elementi ostativi alla realizzazione della stessa proposta, subordinatamente alle condizioni di cui al seguente dispositivo;

**Preso atto,** ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L.n. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dai Direttori dei Settori Piani e Progetti Urbanistici e Politiche Abitative e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;
**DATO ATTO che** il contenuto della presente Deliberazione comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente e che di tali riflessi non è stata effettuata una valutazione nel bilancio di previsione dell'Ente, mentre l'efficacia degli atti che daranno esecuzione alla presente deliberazione dovrà essere subordinata all'adeguamento degli strumenti di programmazione;
Su proposta dei Settori Piani e Progetti Urbanistici e Politiche Abitative congiuntamente al Dipartimento Riqualificazione Urbana;
**Vista** la determinazione dirigenziale P.G. n. 354500/2015 del 13/11/2015 di "DELEGA DI FUNZIONI AI FUNZIONARI RESPONSABILI DELLE UNITA' ORGANIZZATIVE DI STAFF E DI COORDINAMENTO DEL DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA E DESIGNAZIONE DEL SOSTITUTO IN CASO DI ASSENZA O IMPEDIMENTO";
a voti unanimi e palesi;

**DELIBERA**

1. DI DICHIARARE di pubblico interesse la proposta della Società Investire SGR SpA avendone valutato la completezza ai fini del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice dei contratti pubblici (art. 278), la fattibilità sotto il profilo della funzionalità e fruibilità del servizio, dei tempi di realizzazione, del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, della durata della concessione, dei canoni da applicare e del loro criterio di aggiornamento, del valore del piano economico finanziario, nonché l'assenza di elementi ostativi alla sua realizzazione;
2. DI ADOTTARE il relativo studio di fattibilità e la documentazione ad esso allegata quale base di gara per l'affidamento della concessione del servizio di realizzazione e gestione di alloggi sociali; precisando che le proposte, oltre ai lotti H ed N già individuati, potranno insistere anche sul lotto 2;
3. DI SUBORDINARE l'avvio delle procedure di gara all'approvazione della variante urbanistica al Piano Particolareggiato del Comparto R5.2 Navile per la sola modifica delle destinazioni d'uso per il lotto 2 di proprietà comunale nonché all'assunzione, da parte di Investire SGR SpA, dell'obbligazione a rispettare i vincoli convenzionali anche in ordine alla partecipazione al Consorzio degli attuatori del Comparto R5.2 Navile;
4. DI AUTORIZZARE gli uffici comunali alla predisposizione di una variante specifica al Piano Particolareggiato del Comparto R5.2 Navile inerente la sola modifica delle destinazioni d'uso per l'area identificata come lotto comunale 2, al fine di aggiornare gli usi previsti a seguito del trasferimento nel lotto 3 delle attrezzature sportive, originariamente previste nel lotto 2 al fine di sottoporre al Consiglio Comunale tale variante entro la fine del mese di dicembre c.a.;
5. DI AUTORIZZARE gli uffici comunali, per quanto di competenza, ad attivare tutte le procedure necessarie per porre a base di gara la proposta presentata da Investire SGR SpA che assume il ruolo di promotore, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 278 del D.P.R. n. 207/2010, per l'affidamento della concessione del servizio di realizzazione e gestione di alloggi sociali in discorso;
6. DI DARE ATTO che con successiva deliberazione del Consiglio Comunale sarà approvata la convenzione con il soggetto aggiudicatario, comprensiva della cessione delle aree oggetto del servizio;

infine, con votazione separata ed all'unanimità

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 al fine di dare celermente corso alla predetta gara informale.