

DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA REGIONALE

Deliberazione n. 1545 del 15/11/2013

Criteri e indirizzi per l'istituzione e la gestione di un fondo regionale di garanzia denominato "Fondo regionale di garanzia per il sostegno all'acquisto, alla locazione e al miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili residenziali".

LA GIUNTA REGIONALE

omissis

DELIBERA

1. di approvare i criteri e gli indirizzi di cui all'allegato 1, parte integrante e costitutiva del presente provvedimento, per l'istituzione e gestione del Fondo regionale di garanzia denominato "Fondo regionale di garanzia per il sostegno all'acquisto, alla locazione e al miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili residenziali" (di seguito Fondo).

ALLEGATO 1

CRITERI E INDIRIZZI PER LA COSTITUZIONE E GESTIONE DEL FONDO REGIONALE DI GARANZIA DENOMINATO "FONDO REGIONALE DI GARANZIA PER IL SOSTEGNO ALL'ACQUISTO, ALLA LOCAZIONE E AL MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI"

DISPOSIZIONI GENERALI

1. Finalità e oggetto del fondo

La costituzione del Fondo regionale di garanzia per il sostegno all'acquisto, alla locazione e all'efficiamento energetico degli immobili residenziali (di seguito denominato Fondo) persegue le seguenti finalità:

- favorire il soddisfacimento del *diritto all'abitazione*, da considerare tra i beni primari collegati alla persona;
- favorire la ripresa del settore edilizio, profondamente segnato dalla crisi economico-finanziaria in corso;

- favorire il *refit energetico* degli immobili residenziali.

Il *Fondo* viene utilizzato per operazioni finanziarie ed interventi da attivare esclusivamente sul territorio regionale, ed ha per oggetto:

- A) la garanzia su operazioni di credito fondiario per l'acquisto della prima casa.
- Ai fini del *Fondo* sono parificate all'acquisto della prima casa le operazioni di acquisto di alloggi da destinare all'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o agevolata, da parte dei Comuni della Regione e dell'ERAP Marche;
- B) la garanzia su operazioni di finanziamento personale volte a sanare la *morosità incolpevole* maturata nei contratti di locazione prima casa;
- C) la garanzia su operazioni di finanziamento per l'esecuzione di lavori di miglioramento dell'efficienza energetica di edifici residenziali, di proprietà pubblica (patrimonio ERP) o privata.

2. Procedure e criteri di gara

Per la scelta dell'ente cui affidare il servizio di costituzione e gestione del *Fondo* viene indetta una gara europea a procedura aperta, ricorrendo al criterio *dell'offerta economicamente più vantaggiosa* per la selezione delle offerte. Tra i criteri di valutazione il bando prevede, in particolare:

- il prezzo, da individuare nella quota-parte - non superiore al 2 per cento degli interessi maturati dalle risorse pubbliche del *Fondo*, che l'offerente dichiara di voler trattenere a titolo di corrispettivo per il servizio da prestare;
- la misura del cofinanziamento del *Fondo* da parte dell'offerente, almeno pari a quella delle risorse regionali;
- le spese istruttorie delle richieste di accesso al *Fondo*, a carico dell'utenza;
- un piano per la promozione e pubblicizzazione del *Fondo*.

L'offerente deve garantire al *Fondo* un moltiplicatore di valore non inferiore a 5, secondo la seguente formula:

$M = \text{garanzie prestate/ammontare complessivo del Fondo}$ dove M indica il valore del moltiplicatore.

Tenuto conto che l'offerente dovrà cofinanziare il *Fondo* per un importo di almeno Euro 2 milioni, pari alle risorse pubbliche, ne consegue che l'ammontare complessivo del *Fondo* sarà di almeno Euro 4 milioni, e che per effetto del moltiplicatore di valore non inferiore a 5 potranno essere concesse garanzie per almeno Euro 20 milioni.

La gara è rivolta a:

- consorzi di garanzia collettiva fidi - cd. Confidi -

iscritti nell'apposito albo degli intermediari finanziari, con autorizzazione della Banca d'Italia rilasciata ai sensi dell'articolo 107 del Testo unico bancario;

- banche iscritte nell'apposito albo, con autorizzazione della Banca d'Italia rilasciata ai sensi dell'art. 14 del Testo unico bancario.

2. Clausole contrattuali

Il *Fondo* ha durata triennale ed è volto a prestare garanzie di primo grado, a prima richiesta. Al termine di tale periodo contrattuale la Regione si riserva la facoltà di affidare, per ulteriori cinque anni, analogo servizio di gestione del *Fondo* all'operatore economico aggiudicatario del contratto iniziale mediante ricorso a *procedura negoziata senza bando*, ai sensi dell'articolo 57, comma 5, lett. b), del D.Lgs. 163/2006.

Le domande di accesso al *Fondo* di garanzia vengono soddisfatte dal gestore, previa verifica dei requisiti soggettivi ed oggettivi di cui ai successivi paragrafi 4., 5. e 6., in base all'ordine di presentazione delle richieste, senza che siano costituite specifiche riserve per le tre fattispecie di garanzia previste al paragrafo 1, lett. A), B) e C).

La Regione versa al *Fondo* le risorse di propria spettanza successivamente al versamento delle risorse private, effettuato dal gestore aggiudicatario della gara entro i termini stabiliti dal bando/capitolato.

Le risorse pubbliche del *Fondo* sono dotate di autonomia contabile e vengono contabilizzate dal soggetto gestore in apposite "voci" del proprio bilancio, in modo da tenere distinte le risorse del *Fondo* da quelle proprie.

Le risorse pubbliche del *Fondo* possono essere investite esclusivamente in:

- titoli di Stato o di organismi sovranazionali;
- obbligazioni di istituto di credito vigilati;
- depositi bancari.

I proventi degli investimenti relativi alle risorse pubbliche del *Fondo* sono versati al *Fondo* medesimo in occasione del rendiconto annuale ed utilizzati secondo le sue finalità, compreso il pagamento del prezzo/corrispettivo a beneficio del gestore.

Il prezzo da porre a base d'asta è pari al 2 per cento/anno delle risorse pubbliche del *Fondo*.

Il *Fondo* presta garanzie per i seguenti periodi massimi di tempo:

- garanzia per operazioni creditizie di cui al paragrafo 1, lett. A): 25 anni;
- garanzie per operazioni creditizie di cui al paragrafo 1, lett. B): 3 anni;
- garanzie per operazioni creditizie di cui al paragrafo 1, lett. C): 12 anni.

Le garanzie concesse nonché i pagamenti effettuati dal *Fondo* a seguito di insolvenza vengono imputati alle risorse pubbliche e a quelle private del *Fondo* in misura proporzionale ai rispettivi apporti iniziali.

Al termine dell'affidamento del servizio, il gestore restituisce alla Regione le risorse pubbliche del *Fondo* con le seguenti decorrenze:

- la dotazione pubblica del *Fondo* eventualmente rimasta inutilizzata, comprensiva della quota parte degli interessi annualmente maturati, viene restituita alla Regione entro i termini stabiliti per la rendicontazione finale del *Fondo* medesimo;
- la dotazione pubblica utilizzata dal *Fondo* per la prestazione delle garanzie, comprensiva degli interessi annualmente maturati dalle risorse pubbliche del *Fondo*, viene restituita alla Regione in corrispondenza della estinzione delle operazioni garantite, qualora risulti realizzata la condizione espressa con la seguente formula: $G \leq (F + i)$, ove

G = valore delle garanzie non ancora estinte;

F = dotazione iniziale del *Fondo*;

i = interessi maturati dalle risorse pubbliche del *Fondo*.

Il gestore è tenuto a garantire l'accesso al *Fondo* a beneficio dei soggetti e per le operazioni che soddisfino i requisiti stabiliti dalla Regione, nel rispetto delle procedure, dei criteri di selezione e priorità da questa indicati.

Il gestore è altresì tenuto ad utilizzare, per l'esame delle domande di accesso al *Fondo*, la piattaforma informatica eventualmente messa a disposizione dalla Regione. In mancanza di tale strumento operativo, il gestore trasmette alla Regione, a cadenza periodica, un *database* riepilogativo delle richieste di accesso al *Fondo* contenente le informazioni stabilite dalla Regione medesima.

4. La garanzia per l'acquisto della prima casa

Il *Fondo* interviene per garantire contratti di mutuo ipotecario conclusi per:

- per l'acquisto di immobili da destinare a prima abitazione;
- l'acquisto di immobili da destinare alle finalità dell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata;

Beneficiari:

Possono presentare domanda di accesso al *Fondo*:

- le persone fisiche;
- gli enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica (Comuni della Regione ed ERAP Marche), per operazioni creditizie volte all'acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.

Requisiti soggettivi*(per le persone fisiche)*

- possesso dei requisiti soggettivi stabiliti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica agevolata. Il limite di valore ISEE è individuato in € 39.701,19.

(per gli enti pubblici)

- non trovarsi in stato di dissesto finanziario, ovvero mancata attivazione della procedura volta alla dichiarazione di dissesto finanziario;
- non versare nella condizione di commissariamento per infiltrazione mafiosa ai sensi della legge 221 del 22.7.1991, e s.m.i.

Requisiti oggettivi degli immobili

Sono escluse dalla garanzia le operazioni creditizie contratte per l'acquisto delle abitazioni di categoria A/1, A/7, N8 e A/9, salva la possibilità di accedere alla garanzia per l'acquisto di immobili appartenenti alla tipologia "villette a schiera".

Limiti di prezzo*(per le persone fisiche)*

I prezzi di acquisto a metro quadrato non possono superare le quotazioni massime desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, salvo diversa stima effettuata da un tecnico professionista.

Alle suddette quotazioni OMI, se del caso, si applicano le tabelle 1 e 2 rispettivamente di conversione catastale e tipologica - di cui all'allegato A, punto 2., del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 (in G.U., serie generale, n. 182 del 7.08.2007). *(per le persone giuridiche)*

I prezzi di acquisto sono compresi entro i limiti massimi di costo stabiliti dalla Regione per le operazioni di *acquisto, con o senza recupero*, degli immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica;

Garanzia*(per le persone fisiche)*

Il Fondo garantisce fino al 30 per cento del contratto di mutuo ipotecario sotteso. L'importo massimo del mutuo ipotecario non può superare il 100 per cento della spesa periziata di acquisto dell'immobile, fermi restando i limiti di prezzo di cui al precedente paragrafo.

(per gli enti pubblici)

Le garanzie agli enti pubblici vengono prestate in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 2 del Regolamento (CE) n. 360/2012. In particolare:

- Il Fondo garantisce fino all'80 per cento del prestito sotteso, fermi restando i limiti di prezzo di cui al precedente paragrafo. La parte garantita del prestito sotteso non può superare Euro 3.750.000,00 per ciascun ente;

- Si procede al calcolo dell'*equivalente sovvenzione lordo* quando la parte garantita del prestito sotteso rappresenta solo una data percentuale del suddetto massimale di Euro 3.750.000,00.

5. La garanzia per la locazione: contenimento del fenomeno degli sfratti per morosità incolpevole

Il Fondo interviene per garantire operazioni di prestito personale volte a sanare la *morosità incolpevole* maturata nei contratti di locazione prima casa.

Beneficiari

Famiglie residenti in abitazioni in virtù di contratto di locazione, resesi inadempienti nel pagamento del canone locativo a causa della crisi economica (cd. *morosità incolpevole*). La *morosità* è considerata *incolpevole* se iniziata successivamente al verificarsi di una delle seguenti cause di difficoltà temporanea:

- perdita del lavoro da parte del titolare del contratto locativo ovvero di un membro del suo nucleo familiare, a causa di licenziamento, dimissioni per giusta causa di cui alla Circolare INPS n. 163/2003, mancato rinnovo del contratto a termine;
- chiusura dell'attività agricola, artigianale, industriale, commerciale, da parte del titolare del contratto locativo ovvero di un membro del suo nucleo familiare;
- malattia grave (*gravi patologie che richiedano terapie temporaneamente e/o parzialmente invalidanti*), infortunio o decesso del titolare del contratto locativo ovvero di un membro del suo nucleo familiare;

Garanzia

La garanzia viene prestata per operazioni di finanziamento personale, di importo non superiore a Euro 6.000, e copre fino al 90% del finanziamento richiesto.

La garanzia viene concessa alle seguenti condizioni:

- redazione di un progetto condiviso tra inquilino *moroso incolpevole* e Comune di residenza, per stabilire le azioni necessarie per il superamento della situazione di difficoltà economica - ivi compreso l'eventuale contributo comunale per il pagamento della morosità - al fine di onorare la restituzione del prestito ottenuto;
- accordo tra locatore e conduttore che preveda, a fronte del pagamento dei canoni insoluti:
 - a) la rinuncia/ritiro dello sfratto per morosità da parte del locatore;
 - b) la ridefinizione del contratto locativo ad un canone pari a quello calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 431/1998 (cd. canone concordato), con abbattimento del 10 per cento.

6. La garanzia per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici La garanzia viene prestata per operazioni creditizie volte al miglioramento delle prestazioni energetiche degli immobili residenziali, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

Beneficiari:

Possono presentare domanda di accesso al *Fondo*:

- le persone fisiche;
- le imprese di cui di cui all'art. 2, comma 1, lett. d), del D.Lgs. 115/2008 (cd. ESCO);
- gli enti pubblici (Comuni ed ERAP Marche) per interventi su alloggi di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata o agevolata, di loro proprietà.

Requisiti soggettivi:

(per le persone fisiche):

- possesso dei requisiti soggettivi stabiliti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica agevolata. Il limite di valore ISEE è individuato in Euro 39.701,19 (per le ESCO);
- avere le caratteristiche di micro, piccola o media impresa secondo i parametri di cui all'Allegato I del Regolamento (CE) n. 800/2008;
- essere accreditati come ESCO presso l'Autorità per l'energia elettrica e il gas (AEEG), possedere iscrizione SOA-OG9 o superiore, possedere iscrizione SOA - OG11 o superiore;
- non essere *impresa in difficoltà*, secondo la definizione di cui all'articolo 1, par. 7, del Regolamento (CE) n. 800/2008. (per gli enti pubblici)
- non trovarsi in stato di dissesto finanziario, ovvero mancata attivazione della procedura volta alla dichiarazione di dissesto finanziario;
- non versare nella condizione di commissariamento per infiltrazione mafiosa ai sensi della legge 221 del 22.7.1991, e s.m.i.

Garanzia

(per le persone fisiche)

Il *Fondo* garantisce fino al 90 per cento delle operazioni di finanziamento volte all'efficientamento energetico dell'abitazione di residenza. L'importo massimo del finanziamento sotteso non può superare Euro 30 mila per ogni unità immobiliare.

(per le ESCO)

Le garanzie alle ESCO vengono prestate in conformità alle disposizioni di cui al Regolamento (CE) n. 1998/2006 e alle Linee guida per l'applicazione del *Metodo nazionale per calcolare l'elemento di aiuto nelle garanzie a favore delle PMI, N 182/2010*, approvato dalla Commissione europea con decisione N. 4505/2010. In particolare:

- Il *Fondo* garantisce fino all'80 per cento del finanziamento sottostante;

- L'importo garantito non supera Euro 2,5 milioni per ciascuna impresa beneficiaria, fermo restando il limite di Euro 30 mila per ciascuna unità immobiliare;
- L'intensità degli aiuti in forma di garanzie misurate in *equivalente sovvenzione lordo (ESL)* viene calcolata con le formule di cui ai punti 4 e segg delle citate Linee guida del Ministero dello Sviluppo economico.

(per enti pubblici)

Le garanzie agli enti pubblici vengono prestate in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 2 del Regolamento (CE) n. 360/2012. In particolare:

- Il *Fondo* garantisce fino all'80 per cento del prestito sotteso. In ogni caso l'importo massimo del prestito non può superare Euro 30 mila per ogni unità immobiliare;
- La parte garantita del prestito sotteso non può superare Euro 3.750.000,00 per ciascun ente;
- Si procede al calcolo dell'*equivalente sovvenzione lordo* quando la parte garantita del prestito sotteso rappresenta solo una data percentuale del suddetto massimale di Euro 3.750.000,00.

Deliberazione n. 1602 del 25/11/2013

Art. 2 comma 2 - Lettera A) - della L.R. 27 dicembre 2012 n. 45 - Variazione compensativa al Programma Operativo Annuale 2013 approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 1787 del 28 dicembre 2012 e sue successive modificazioni ed integrazioni Spese di personale - Importo di Euro 909.888,77.

LA GIUNTA REGIONALE

omissis

DELIBERA

- 1) Di apportare al Bilancio di Previsione per l'anno 2013 le variazioni in termini di competenza e di cassa di cui all'allegata Tabella A;
- 2) di apportare al Programma Operativo Annuale per l'anno 2013 le variazioni di cui all'allegata Tabella B;
- 3) di trasmettere copia del presente atto all'Assemblea legislativa delle Marche entro dieci giorni dalla sua adozione e di disporre la pubblicazione sul Bollettino della Regione Marche entro quindici giorni ai sensi dell'articolo 29, comma 8 e dell'articolo 9, comma 4 della L.R. 11/12/2001, n. 31.