

GRUPPO DI LAVORO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI REQUISITI DEI REGOLAMENTI DEI FONDI IMMOBILIARI CHIUSI DA COSTITUIRE AI SENSI DELL'ART. 11 DEL PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA ALLEGATO AL DPCM 16 LUGLIO 2009 (registrato dalla Corte dei Conti il 3 agosto 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 19 agosto 2009, n.191).

1. Inquadramento

Come è noto, il Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009 prevede, come prima linea di intervento (art. 1, comma 1, lettera a), la costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero la promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione dell'offerta abitativa in locazione.

L'articolo 11 del citato Piano nazionale dispone poi l'avvio della procedura per la definizione delle modalità di partecipazione ad uno o più fondi immobiliari chiusi così come definiti ai sensi del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 le cui quote possono essere sottoscritte esclusivamente da investitori istituzionali di lungo termine.

Le risorse messe a disposizione per l'avvio di tale procedura ammontano (limite massimo) a 150 milioni di euro a valere sulle complessive risorse individuate al comma 12 dell'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. In tal senso è stato istituito un apposito capitolo di bilancio (n. 7440) sullo stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

I fondi immobiliari chiusi nazionali saranno, così come precisato dal comma 2 dell'articolo 11 del richiamato Piano nazionale, dedicati allo sviluppo di una rete di fondi o altri strumenti finanziari che contribuiscano a incrementare la dotazione di alloggi sociali come definiti dal citato 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 concernente la "Definizione di alloggio sociale 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," (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 giugno 2008, n. 146).

Si tratta pertanto di strumenti che si pongono "a monte" dei fondi locali o di altri strumenti finanziari in relazione ai quali la missione del Fondo nazionale dovrà essere proprio quella di favorirne la diffusione mediante la partecipazione di minoranza (fino ad un massimo del 40%) agli investimenti proposti dai fondi locali o altri strumenti finanziari.

Sarà possibile attivare fino a tre fondi (anche se potrebbe essere sufficiente un unico Fondo nazionale). Ciò costituirebbe un significativo volano per un rilevante investimento nel settore.

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'Al', 'G', 'N', 'G', 'A', 'G', '1', 'A', 'L', 'L', 'L']

Ciascun Fondo nazionale dovrà essere inteso come uno strumento operativo "snello" in grado di individuare con criteri oggettivi, da riferire a concrete condizioni di fattibilità tecnico-economico-finanziaria ed amministrativa delle proposte, i fondi locali o altri strumenti finanziari su cui investire quota parte del patrimonio raccolto e destinato a promuovere, attraverso i fondi locali o altri strumenti finanziari, programmi sostenibili dal punto di vista sociale economico, urbanistico ed ambientale.

Potrà essere incentivata, in tal modo, la realizzazione nel nostro Paese di un sistema di fondi immobiliari chiusi, capaci di mobilitare consistenti capitali privati e pubblici per interventi integrati di edilizia residenziale sociale.

In considerazione delle finalità specifiche che il Fondo nazionale persegue (contribuire all'incremento dell'offerta abitativa di alloggi sociali, così come definito da specifici atti assunti dalle competenti amministrazioni a livello locale, regionale o nazionale, per categorie sociali in possesso di redditi che non consentono né l'accesso al mercato né al tradizionale sistema dell'edilizia residenziale pubblica) le disponibilità del Fondo nazionale vanno investite in quei fondi locali o altri strumenti finanziari che attivano interventi con alto grado di fattibilità e di convenienza economica in grado di rendere disponibili alloggi da destinare alla locazione a canone sostenibile in modo significativo anche facendo ricorso alle opportunità di leva urbanistica consentite dalle normative nazionali e regionali vigenti in materia.

Un intervento sarà significativo e pertanto ammissibile all'istruttoria del Fondo se consente la realizzazione di un numero di alloggi sociali superiore a quello che un investimento pubblico di pari valore (facendo riferimento alla quota percentuale di investimento attribuibile allo Stato in rapporto alle quote possedute) avrebbe generato qualora effettuato direttamente mediante corresponsione di un contributo pari al 30% del costo di realizzazione o recupero degli alloggi ai sensi dell'articolo 5, comma 2 del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009.

Nella logica di "snellezza" la partecipazione al Fondo nazionale, da parte degli investitori, deve essere prevista esclusivamente attraverso il versamento in denaro (costituzione per "cassa"). Per investitori istituzionali si fa riferimento alla definizione di cui all'articolo 1 del decreto del Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica del 24 maggio 1999, n. 228.

Nel contesto di concreta operatività che deve caratterizzare il Fondo nazionale occorre garantire che l'indirizzo e la validazione delle iniziative su cui il Fondo nazionale investirà a livello locale siano coerenti con le politiche abitative sottese al Piano nazionale.

E' da considerare che il Fondo nazionale, in quanto organismo di investimento collettivo del risparmio, è istituito dalla SGR che ne approva preliminarmente il Regolamento. Le decisioni relative all'attività gestoria sono pertanto adottate dal Consiglio di amministrazione della SGR.

Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti che è primo investitore nel sistema dei fondi parteciperà alla governance del Fondo stesso (Assemblea dei partecipanti e Comitato consultivo) senza privilegi rispetto agli altri investitori.

Nel Comitato consultivo, di cui il Consiglio di Amministrazione della SGR può avvalersi nell'assunzione delle decisioni in materia di investimenti/disinvestimenti del Fondo, sarà prevista la presenza di rappresentanti di sottoscrittori che hanno sottoscritto quote per un ammontare minimo di 70 milioni di euro.

Fermo restando l'obbligo di attenersi per la predisposizione del Regolamento di gestione del Fondo nazionale (da redigere in forma compiuta da parte della SGR in sede di partecipazione al Bando) alle disposizioni del D.M. 24 maggio 1999, n. 228 "Regolamento attuativo dell'art. 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (T.U. in materia di intermediazione finanziaria) concernente la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento" nonché al provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005, il Regolamento di gestione del Fondo nazionale dovrà rispettare quanto previsto nel presente documento.

Considerata, inoltre, l'autonomia della SGR nella gestione del Fondo nazionale come "strumento di mercato", ulteriori requisiti e condizioni "opzionali" potranno essere esplicitati nel Regolamento di gestione del Fondo nazionale direttamente dalla SGR in sede di partecipazione al Bando di gara. Tali requisiti e condizioni potranno essere considerati ai fini dell'eventuale attribuzione di punteggi aggiuntivi in sede di valutazione delle offerte pervenute.

2. Criteri di investimento dei fondi immobiliari nazionali

Considerate le finalità del sistema integrato di fondi immobiliari che ci si propone di contribuire a far nascere, i fondi nazionali devono selezionare i fondi immobiliari locali o altri strumenti finanziari nei quali investire i loro capitali, sulla base degli impegni di questi ultimi di finanziare programmi o progetti che riservino all'edilizia sociale una quota dell'investimento prestabilito come sopra indicato. La fattibilità economico-finanziaria degli investimenti dei fondi locali può richiedere investimenti in altre tipologie di asset immobiliari.

L'allocazione territoriale delle risorse dei Fondi nazionali deve tendere ad evitare squilibri territoriali accentuati con preferenza di investimento nelle aree ad alta tensione abitativa.

Il regolamento del Fondo deve contenere i principi sulla cui base verrà garantita una ampia diffusione degli investimenti sul territorio nazionale al fine di contribuire allo sviluppo della rete dei fondi immobiliari all'interno di un sistema integrato nazionale e locale evitando concentrazioni territoriali di investimenti in presenza di proposte che presentino idonei requisiti di fattibilità tecnico-economica-finanziaria ed amministrativa nonché di sostenibilità urbanistica ed ambientale.

3. Struttura e contenuti del Regolamento di gestione del Fondo nazionale

Il Regolamento di Gestione del Fondo - a cui la SGR prescelta dovrà attenersi - dovrà avere la struttura ed i contenuti indicati nel D.M. 228/1999 e nel Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 (A. Scheda identificativa; B. Caratteristiche del prodotto; C. Modalità di funzionamento) ed essere approvato dalla Banca d'Italia.

La Parte A del Regolamento (Scheda identificativa) dovrà contenere gli elementi essenziali di identificazione del fondo e fornire al sottoscrittore i riferimenti principali in ordine al Fondo, alla società che lo gestisce e alla banca depositaria.

Nella Parte B (Caratteristiche del prodotto) saranno descritte le caratteristiche fondamentali del Fondo (riportando le condizioni essenziali richieste ed eventualmente le condizioni aggiuntive/migliorative proposte dalla SGR concorrente) con particolare riferimento allo scopo, all'oggetto e alla politica di investimento, alle caratteristiche dell'investimento nonché al regime dei proventi, alle spese (spese a carico del Fondo, compenso della SGR, compenso della Banca depositaria, spese a carico della SGR).

all

W

all

h

Ad

Sg

3

AD

AD

La Parte C (Modalità di funzionamento) contiene le regole (*Governance*) di funzionamento del Fondo (Consiglio di amministrazione; Comitato consultivo e relative competenze e poteri; Assemblea dei partecipanti; esperti indipendenti; compiti e responsabilità della Banca depositaria; quote di partecipazione; modalità di partecipazione al Fondo; scritture contabili e relativa pubblicità; liquidazione del Fondo).

4. Requisiti essenziali del Regolamento del Fondo nazionale

(in corsivo sono riportate le diciture indicate all'articolo 11, comma 4 del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009)

Il Regolamento di gestione del Fondo nazionale dovrà recepire - come contenuti irrinunciabili dello stesso - i requisiti di seguito indicati. Resta ferma la possibilità, da parte della SGR, di indicare, in sede di presentazione dell'offerta, condizioni aggiuntive migliorative.

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

Il patrimonio del Fondo sarà fissato tra un minimo di 1 miliardo di euro (da raggiungere inderogabilmente entro la chiusura parziale in via anticipata che dovrà chiudersi entro cinque mesi dalla data di approvazione del Regolamento da parte della Banca d'Italia) ed un obiettivo di 3 miliardi di euro che potrà essere raggiunto anche mediante emissioni di quote successive alla prima.

b) durata non inferiore a 25 anni.

La durata del Fondo è fissata in 30 anni oltre alla possibilità di richiedere alla Banca d'Italia una proroga (c.d. "periodo di grazia") non superiore a tre anni, ovvero al più ampio termine eventualmente previsto dalla normativa vigente, per il completamento delle operazioni di smobilizzo degli investimenti e di rimborso delle quote.

L'ampliamento della durata del Fondo a 30 anni è motivato dal fatto che taluni interventi di edilizia residenziale in cui andranno ad investire i fondi locali o altri strumenti finanziari potrebbero prevedere il vincolo di locazione permanente, in base a programmi regionali già operativi, per un periodo di 25 anni. In tal modo si eviterebbe il rischio che i fondi locali o altri strumenti finanziari possa rimborsare al Fondo nazionale le quote sottoscritte solo dopo 27-28 anni (2-3 anni per la costruzione oltre a 25 anni di locazione obbligatoria oltre i tempi di vendita in blocco o frazionata).

Gli investitori non potranno recedere dall'investimento per tutta la durata predefinita (30 anni), salvo i casi previsti dal Regolamento. Restano salvo i casi di liquidazione anticipata o di rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti. Le quote sono trasferibili tra investitori qualificati.

c) rendimento obiettivo in linea con quello di strumenti finanziari comparabili presenti sul mercato.

Il rendimento obiettivo del Fondo nazionale da raggiungere mediante la partecipazione nei fondi locali o altri strumenti finanziari viene indicato nella misura del 2% oltre l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati prodotto dall'Istat.

Va precisato che il rendimento obiettivo di un fondo immobiliare, rappresenta in genere un "tasso soglia" utilizzato come riferimento per il calcolo - in sede di liquidazione del fondo - di commissioni di performance o per altri parametri di ripartizione dei frutti della gestione.

CA

SA

Am

At

Ad

Gli

SA

I

SA

d) adeguata diversificazione territoriale degli investimenti.

Il regolamento del Fondo deve contenere i principi sulla cui base verrà garantita una ampia diffusione degli investimenti sul territorio nazionale al fine di contribuire allo sviluppo della rete dei fondi immobiliari all'interno di un sistema integrato nazionale e locale evitando concentrazioni territoriali di investimenti in presenza di proposte che presentino idonei requisiti di fattibilità tecnico-economica-finanziaria ed amministrativa nonché di sostenibilità urbanistica ed ambientale.

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

Il Fondo nazionale, in quanto organismo di investimento collettivo del risparmio, è istituito dalla SGR che ne approva preliminarmente il Regolamento. Le decisioni relative all'attività gestionale sono pertanto adottate dal Consiglio di amministrazione della SGR.

Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti che è primo investitore nel sistema dei fondi parteciperà alla governance del Fondo stesso (Assemblea dei partecipanti e Comitato consultivo) senza privilegi rispetto agli altri investitori.

Nel Comitato consultivo, di cui il Consiglio di Amministrazione della SGR può avvalersi nell'assunzione delle decisioni in materia di investimenti/disinvestimenti del Fondo, sarà prevista la presenza di rappresentanti di sottoscrittori che hanno sottoscritto quote per un ammontare minimo di 70 milioni di euro.

f) criteri di partecipazione agli investimenti locali, acquisendo partecipazioni di minoranza fino ad un limite massimo del 40% sulla base degli elementi di seguito indicati.

Gli investimenti locali dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- 1) accrescere la disponibilità di alloggi da destinare all'affitto a canoni più bassi di quelli di mercato;
- 2) essere orientati verso quegli interventi che non richiedano ulteriore consumo di nuovo territorio e raggiungano elevate prestazioni di sicurezza, energetiche e di sostenibilità ambientale.

Ferma restando la valutazione di competenza della SGR, a parità di "rendimento" sociale, economico, urbanistico, dovrebbero essere preferiti gli interventi di recupero-ristrutturazione e quelli realizzati su aree destinate alla riqualificazione urbana.

f.1) strategia di investimento.

Caratteristiche fondamentali che dovranno avere gli interventi, saranno quelle della sostenibilità economica dell'investimento e della convenienza pubblica in termini di realizzazione e messa a disposizione per la collettività di alloggi destinati ad *alloggio sociale*.

Un intervento sarà significativo e pertanto ammissibile all'istruttoria se consente la realizzazione di un numero di alloggi sociali superiore a quello che un investimento pubblico di pari valore, facendo riferimento alla quota percentuale di investimento attribuibile allo Stato, avrebbe generato qualora effettuato direttamente mediante corresponsione di un contributo pari al 30% del costo di realizzazione o recupero degli alloggi ai sensi dell'articolo 5, comma 2 del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009.

Tale valutazione sarà effettuata a livello di fondi locali o altri strumenti finanziari, in relazione alla quota di partecipazione del Fondo nazionale ed in misura proporzionale alla percentuale di investimento attribuibile allo Stato.

Handwritten initials and signatures on the left margin.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Andranno considerati con particolare attenzione quegli interventi che riescono ad incrementare la dotazione di alloggi sociali mediante interventi di recupero e di riqualificazione urbana e sociale.

Gli interventi su cui investire dovranno essere ovviamente rapportati alla dimensione demografica del comune interessato e alla domanda di alloggi presente.

Un ulteriore indice di significatività può essere attribuito, a titolo esemplificativo, a quelle proposte di intervento che prevedano la compresenza e l'integrazione delle differenti tipologie di intervento sotto il profilo residenziale (sovvenzionata, agevolata, libera) nonché tra differenziate destinazioni d'uso, (servizi, commerciale, direzionale, ricettiva, ecc.).

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

In analogia a quanto indicato per il punto c) il rendimento obiettivo dei fondi locali o altri strumenti finanziari viene indicato nella misura (minima) del 2% oltre l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati prodotto dall'Istat.

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

Gli interventi proposti dalla rete dei fondi locali o altri strumenti finanziari dovranno assumere caratteristiche tali da garantire una adeguata remuneratività.

La fattibilità economico-finanziaria e sociale degli investimenti deve essere valutata dalla SGR nelle singole situazioni concrete, senza subordinare necessariamente la loro valutazione ad una dimensione minima del numero di alloggi o a specifiche localizzazioni, valutando la dimensione ottimale a livello di assets complessivi e in relazione ai costi caratteristici di un Fondo immobiliare chiuso.

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

Potrà costituire elemento di apprezzamento ai fini della partecipazione agli investimenti dei fondi locali o altri strumenti finanziari la dimostrata esperienza e professionalità maturata nel settore in iniziative di alloggio sociale che siano state portate a conclusione positiva e i cui esiti dimostrino di aver raggiunto gli obiettivi attesi in termini di riduzione del disagio abitativo ed incremento dell'offerta alloggiativa a canoni e prezzi calmierati.

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

Il mercato immobiliare è il prevalente settore di attività dei fondi locali o di altri strumenti finanziari le cui quote formano oggetto di investimento del Fondo nazionale. Il mercato immobiliare può essere influenzato da fattori connessi con l'evoluzione del ciclo del comparto immobiliare che risente a sua volta dal più generale andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale. Altri fattori di rischio sono connessi alle eventuali modifiche delle politiche di assetto del territorio attuate dagli enti locali e dai tempi delle amministrazioni locali connessi al rilascio dei titoli abilitativi degli interventi. Ulteriori fattori di rischio sono legati alla redditività dell'immobile (ad esempio mancanza di locatari o alla loro morosità). Sarà pertanto da valutare il progetto di gestione immobiliare dell'iniziativa attivata dai fondi locali o da altri strumenti finanziari nonché la dimostrata esperienza e professionalità maturata nel settore da parte di soggetti cui verrà affidata tale gestione.

Al fine pertanto di ridurre i fattori di rischio connessi all'intervento immobiliare si ritiene che vadano orientati gli investimenti su quelle proposte che prevedano una pluralità di tipologie di intervento ed una ponderata misurazione del fabbisogno abitativo da soddisfare risultante da adeguati studi di fattibilità tecnico-amministrativa e finanziaria degli interventi.

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signatures and initials]

f.6) dimensione significativa degli interventi.

La "significatività" degli interventi dovrà essere misurata in rapporto alla ricaduta prodotta dall'intervento in termini di alloggi sociali resi disponibili con riferimento dell'investimento pubblico impegnato (intendendo come tale la quota percentuale di investimento attribuibile allo Stato in rapporto alle quote possedute. Risulterà significativo l'intervento che consentirà di realizzare un numero di alloggi sociali superiore a quello che tale investimento pubblico avrebbe generato qualora effettuato direttamente mediante corresponsione di un contributo pari al 30% del costo di realizzazione o recupero degli alloggi ai sensi dell'articolo 5, comma 2 del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009.

Tale valutazione sarà effettuata a livello di fondi locali o altri strumenti finanziari, in relazione alla quota di partecipazione del Fondo nazionale ed in misura proporzionale alla percentuale di investimento attribuibile allo Stato.

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

Gli investitori non potranno recedere dall'investimento per tutta la durata predefinita, salvi i casi previsti dal Regolamento. Restano salvi i casi di liquidazione anticipata o di rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti.

f.8) regole di governo che consentano al Fondo Nazionale un efficace monitoraggio e partecipazione alle procedure di investimento.

Il regolamento del fondo locale ovvero la documentazione contrattuale che regola la partecipazione del Fondo nazionale ai fondi locali o altri strumenti finanziari deve espressamente prevedere le modalità di monitoraggio e di partecipazione del Fondo nazionale alle procedure di 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.

Le iniziative dovranno essere orientate al soddisfacimento della domanda abitativa proveniente dalle diverse categorie sociali mediante un approccio integrato con particolare riferimento alle aree ad alta tensione abitativa.

Priorità di investimento potrà essere data a quegli interventi che garantiscono, a parità di costo costruzione, un comportamento prestazionale energetico non inferiore quello della classe "B" di cui decreto del ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (pubblicato sulla G.U. 10 luglio 2009, n. 158) e che utilizzano soluzioni progettuali di tipo passivo e bioclimatico in grado di limitare efficacemente il fabbisogno annuo di energia primaria necessario per riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione.

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.

Andranno preferiti gli investimenti in iniziative che meglio si coordinino, anche sotto il profilo di una idonea dotazione infrastrutturale già esistente o comunque da realizzare, con gli interventi pubblici di edilizia residenziale, di riqualificazione urbana e trasformazione e che inneschino processi di rigenerazione urbana e che risultino già coerenti con la programmazione

Am f AS e 7 gli ~~Am~~ h h

regionale e comunale. In particolare potranno essere favorite quelle iniziative inserite nei programmi di partenariato pubblico-privato orientate alla realizzazione di edilizia sociale mediante integrazione con le politiche pubbliche locali permettendo al contempo, grazie all'effetto "leva finanziaria" tipico delle operazioni di project financing, ad incentivazioni urbanistiche e di fiscalità locale, di produrre un volume di investimento significativo rispetto alle risorse impegnate.

f.11) l'eventuale apporto di contributi pubblici o privati, ad esempio attivati da amministrazioni 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.

A parità di accertate condizioni di fattibilità tecnico-economica ed amministrativa degli interventi, costituirà fattore di apprezzamento la presenza di finanziamenti pubblici e privati nell'ambito dell'intervento proposto dai fondi locali o da altri strumenti finanziari.

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

A parità di accertate condizioni di fattibilità tecnico-economica ed amministrativa degli interventi, costituirà fattore di apprezzamento per l'ammissione all'istruttoria la presenza coordinata di più comuni.

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

I fondi locali o gli altri strumenti finanziari dovranno prevedere opportune modalità di modulazione dell'investimento da sostenere con riferimento all'effettivo avanzamento dei programmi costruttivi evitando eccessive esposizioni qualora si manifestassero impedimenti amministrativi o difficoltà esecutive nella realizzazione degli interventi proposti.

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 Nazionale.

Il Fondo nazionale può esercitare la possibilità di investire fino ad un massimo del 10% del proprio ammontare sottoscritto mediante investimenti diretti in deroga al limite di partecipazione del 40%

20.01.2010