



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Reg.delib.n. **400**

Prot. n.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA PROVINCIALE

O G G E T T O:

Promozione del progetto per la costituzione del Fondo di Housing Sociale Trentino (articolo 4 bis della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15). Approvazione dei criteri e delle modalità di partecipazione e gestione del Fondo, dei criteri e delle modalità di cessione in proprietà degli alloggi, delle caratteristiche dei beni immobili da apportare allo stesso, nonché dei criteri e modalità per la concessione di contributi.

Il giorno **02 Marzo 2012** ad ore **16:25** nella sala delle Sedute
in seguito a convocazione disposta con avviso agli assessori, si è riunita

LA GIUNTA PROVINCIALE

sotto la presidenza del

PRESIDENTE

LORENZO DELLAI

Presenti:

**VICE PRESIDENTE
ASSESSORI**

**ALBERTO PACHER
MARTA DALMASO
MAURO GILMOZZI
ALESSANDRO OLIVI
FRANCO PANIZZA
UGO ROSSI**

Assenti:

**LIA GIOVANAZZI BELTRAMI
TIZIANO MELLARINI**

Assiste:

LA DIRIGENTE

PATRIZIA GENTILE

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta

Al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo, con l'articolo 11 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante *“Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”*, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008, n. 133, si è prevista l'approvazione, mediante decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, di un Piano nazionale di edilizia abitativa. Il citato articolo 11 ha altresì stabilito l'istituzione di un apposito Fondo nello stato di previsione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per l'attuazione degli interventi del Piano.

Il “Piano nazionale di edilizia abitativa” è stato approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, decreto che ha disciplinato tra l'altro la costituzione di un Sistema Integrato dei Fondi (S.I.F.). In particolare, l'articolo 11 del decreto prevede:

1. l'avvio della procedura per la definizione delle modalità di partecipazione, ad uno o più fondi immobiliari chiusi, con quote sottoscritte esclusivamente da investitori istituzionali di lungo termine.
2. la necessità di dedicare tali fondi immobiliari (cd "fondi di fondi") allo sviluppo di una rete di fondi o altri strumenti finanziari capaci di contribuire all'incremento della dotazione di alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, 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;
3. la possibilità per il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di autorizzare l'utilizzo delle risorse di cui al Fondo predetto, anche per l'attivazione di strumenti finanziari innovativi dedicati al settore dell'edilizia sociale, quali fondi di garanzia, forme di finanziamento in pool, piani di «risparmio casa», ecc..

Nel 2009 Cassa Depositi e Prestiti (CDPP), unitamente all'Associazione delle Fondazioni bancarie (ACRI) e all'Associazione Bancaria italiana (ABI), ha costituito “CDP Investimenti S.G.R. Spa”. Tale società, in conformità alla propria mission, ha promosso, istituito e attivato il “Fondo Investimenti per l'Abitare” (FIA). Il FIA, è riservato ad investitori qualificati operanti nel settore dell'edilizia privata sociale e ha la finalità di incrementare l'offerta di alloggi sociali a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli Enti Locali.

Tali strumenti sono volti ad attuare nell'ordinamento italiano un ambito innovativo di sviluppo di progetti e iniziative per incrementare l'offerta di alloggi sociali ascrivibili all'area della cosiddetta “edilizia privata sociale”. Si definiscono tali quelli individuati all'articolo 1 del Decreto del Ministro delle Infrastrutture 22 aprile 2008, il quale, ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica per gli aiuti di Stato, prevede che sia «alloggio sociale» quella unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che 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 servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. Rientrano nella predetta definizione anche gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od

immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

La Provincia autonoma di Trento ha ritenuto di introdurre anch'essa nel proprio ordinamento (articolo 4 *bis* della legge provinciale 7 novembre 2005 n. 15), anche per le finalità previste dal piano nazionale di edilizia abitativa previsto dall'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, la possibilità di costituire uno o più fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, quali strumenti per concorrere all'attuazione della politica provinciale della casa.

Con protocollo d'intesa sottoscritto il 6 maggio 2011 tra la Provincia autonoma di Trento, Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., CDP Investimenti S.G.R. S.p.A. e Cassa del Trentino S.p.A., relativo alla realizzazione del programma di investimenti della Provincia autonoma di Trento, è stata prevista, tra le aree di potenziale intervento, la promozione e la costituzione di un Fondo locale di investimento immobiliare per la realizzazione di alloggi a canoni calmierati.

Con la presente deliberazione si propone quindi di promuovere il progetto di costituzione del fondo immobiliare denominato "Fondo housing sociale Trentino" (di seguito il "Fondo") anche sulla base del lavoro svolto da Tecnofin Trentina sulla base della convenzione in essere. Il Progetto si pone come strumento innovativo di *partnership* pubblico-privata volto ad implementare a regime un'offerta strutturata di alloggi cd. "a canone moderato" fungendo al contempo da attivatore di processi in un mercato, quello immobiliare, attualmente in difficoltà.

Il costituendo Fondo è uno strumento che integra le complessive politiche provinciali di *welfare* a sostegno dell'abitazione riconducibili ad una serie di strumenti quali:

- offerta di I.T.E.A. S.p.a. ai soggetti in possesso dei requisiti reddituali e/o familiari e/o localizzativi, di alloggi in locazione a canone cd. sostenibile (art. 1 comma 3 lettera c) della L.P. 15/2005) o moderato (art. 1 comma 3 lettera d));
- interventi agevolativi per la costruzione, risanamento, acquisto-risanamento e acquisto della prima casa di abitazione secondo quanto previsto da ultimo dall'art. 59 della legge provinciale 28 dicembre 2009, n. 19 (cd. Piano straordinario 2010 per l'edilizia agevolata);
- interventi agevolativi a favore di imprese e altri soggetti pubblici e privati per la messa a disposizione di alloggi a canone moderato (deliberazioni n. 2413 del 22 ottobre 2010 e n. 2797 del 14 dicembre 2011);
- concessione di un contributo integrativo per sostenere i soggetti in possesso dei requisiti nell'affitto sul libero mercato (art. 1 comma 3 lettera b) della L.P. 15/2005).

Con la promozione di detto progetto si dà ulteriore impulso a quanto previsto dal Programma di Sviluppo provinciale, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 608 del 26 marzo 2010 che, all'asse 3 intitolato "Capitale sociale e welfare", prevede fra gli obiettivi strategici di legislatura anche quello di garantire il diritto alla casa attraverso l'offerta di abitazioni a canone cd. moderato, nonché a quanto previsto dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 828 del 4 aprile 2008 recante "Approvazione Piano straordinario di Itea S.p.A. per l'edilizia abitativa sociale" e n. 22 del 15 gennaio 2010 recante "Programma triennale 2009 - 2011 di

attuazione del Piano Straordinario di intervento per l'incremento degli alloggi di Itea S.p.A.”; tali ultimi provvedimenti introducono un piano straordinario di incremento del patrimonio abitativo esistente destinato all'edilizia residenziale pubblica, consistente tra l'altro, nella realizzazione complessiva di 3.000 alloggi a canone moderato da parte, oltre che del Fondo, di soggetti privati agevolati e di I.T.E.A. S.p.A..

Con il presente provvedimento si propone pertanto di adottare le disposizioni attuative dell'articolo 4 *bis* della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15, come modificato dalla legge finanziaria provinciale 2012 (legge provinciale 27 dicembre 2011, n. 18). In particolare si propone l'approvazione degli allegati A), B) e C) che costituiscono parte integrante del presente provvedimento e disciplinano, rispettivamente:

- l'Allegato A) i criteri di partecipazione e gestione del Fondo immobiliare e i criteri e le modalità di cessione in proprietà degli alloggi (commi 4 e 5 quinquies dell'art. 4 bis della L.P. 15/2005);
- l'Allegato B) i criteri di conformità dei beni immobili conferibili al Fondo (comma 3 dell'art. 4 bis della L.P. 15/2005);
- l'Allegato C) i criteri per la concessione dei contributi a titolo di compensazione per l'erogazione del servizio d'interesse economico generale (comma 5 ter dell'art. 4 bis della L.P. 15/2005).

In particolare l'allegato A), oltre a dare una definizione di fondo immobiliare, si occupa di delineare le caratteristiche del Fondo quale fondo chiuso, di tipo misto e riservato. Chiuso in quanto il rimborso delle quote dei partecipanti può avvenire solo alla scadenza della durata del Fondo ovvero al ricorrere di determinati eventi quali la liquidazione anticipata del Fondo; di tipo misto in quanto gli apporti possono avvenire sia in denaro sia attraverso apporti in natura aventi ad oggetto, tra l'altro, immobili e/o diritti reali di godimento su immobili; riservato in quanto rivolto unicamente ad investitori qualificati. La Provincia autonoma di Trento potrà, direttamente o per il tramite di proprie società controllate, partecipare al Fondo attraverso il conferimento di propri beni immobili e mediante conferimenti in denaro.

Il Fondo, destinato ad operare attraverso la coordinata attività di più soggetti, si pone come obiettivo la realizzazione di alloggi sociali da locare a canone moderato (consistente nel canone di mercato ridotto di una quota del 30%) dando corpo a quella che è stata sopra definita “Edilizia privata sociale” ovvero quell'insieme di azioni che, a complemento dell'edilizia residenziale pubblica strettamente intesa, si occupa di ovviare al disagio abitativo di coloro che non possono permettersi per la loro situazione reddituale di accedere al bene casa direttamente sul libero mercato, soprattutto nei centri ad alta tensione abitativa, ma nemmeno accedere agli interventi di edilizia residenziale pubblica strettamente intesa. Secondo l'ordinamento vigente nella Provincia autonoma di Trento (Regolamento emanato con D.P.P. n. 17-75/Leg. del 12 dicembre 2011) tali soggetti hanno un indicatore I.C.E.F. compreso tra i valori di 0,18 e di 0,39.

I soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso alla locazione a canone moderato vengono selezionati dagli Enti locali (comuni e comunità) secondo graduatorie formate ai sensi della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e del citato Regolamento attuativo.

Il citato “Piano straordinario” approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 828 del 2008 prevede la realizzazione a regime di 2.000 alloggi a canone moderato sul territorio provinciale. Tuttavia si ritiene che, rimanendo fermo l'obiettivo

strategico di fondo, in questa prima fase al Fondo di nuova costituzione sia opportuno fissare un obiettivo di realizzazione di 500 alloggi in modo da testare se lo strumento sia da ritenersi effettivamente idoneo allo scopo. Alla localizzazione degli alloggi si provvede comunque nel rispetto di quanto previsto nella tabella n. 1 dell'allegato A che è stata redatta tenendo conto delle indicazioni della programmazione provinciale in materia di canone moderato.

L'allegato A definisce infine i termini e le condizioni in base ai quali il Fondo è autorizzato ad alienare parte del patrimonio acquisito.

Nell'allegato B) sono delineate le caratteristiche degli immobili oggetto di apporto al Fondo. A parità di altre condizioni, il Fondo sceglie, con priorità, le proposte di conferimento ubicate all'interno dei dodici Comuni ad alta tensione abitativa e con tipologia costruttiva degli immobili in legno.

Nell'allegato C) sono determinati i criteri per la concessione del contributo a titolo di compensazione per l'erogazione del servizio d'interesse generale. E' altresì prevista la possibilità di riconoscere contributi integrativi a fronte di particolari tipologie di intervento quali restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione nonché per la realizzazione di complessi ed articolati progetti di valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Con provvedimento successivo sarà approvato il disciplinare di gara, cui saranno allegate fra l'altro anche le linee guida per la redazione del regolamento del fondo, per la scelta, mediante procedura ad evidenza pubblica della Società di gestione del risparmio (S.G.R.) che dovrà concretamente promuovere, istituire e gestire il fondo immobiliare.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA PROVINCIALE

- vista la L.P. 7 novembre 2005, n. 15 e s.m. e i. e, in particolare, l'art. 4 *bis*;
- visti i pareri delle strutture competenti all'esame preventivo della presente deliberazione;
- visti i pareri favorevoli del Consiglio delle Autonomie Locali espresso nella riunione dell' 8 febbraio 2012 e della Quarta Commissione permanente del Consiglio Provinciale espresso nella riunione del 28 febbraio 2012;
- a voti unanimi legalmente espressi;

d e l i b e r a

1. di promuovere il Progetto per la costituzione del Fondo Housing sociale Trentino;
2. di approvare, ai sensi dell'art. 4 *bis*, commi 4 e 5 quinquies, della legge provinciale n. 15 del 2005, l'allegato A) denominato "Criteri di partecipazione e gestione del Fondo immobiliare e criteri e modalità di cessione in proprietà degli alloggi", quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. di approvare, ai sensi dell'articolo 4 bis, comma 3, della legge provinciale n. 15 del 2005, l'allegato B) denominato "Criteri di conformità dei beni immobili conferibili al Fondo", quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

4. di approvare, ai sensi dell'articolo 4 bis, comma 5 ter, della legge provinciale n. 15 del 2005, l'allegato C) denominato "Criteri e modalità per la concessione dei contributi previsti dal comma 5 ter dell'articolo 4 bis della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15", quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
5. di rinviare a successivo provvedimento da assumere a cura della struttura provinciale competente in materia di politiche abitative l'approvazione del disciplinare di gara per la selezione della S.G.R. mediante procedura ad evidenza pubblica;
6. di dare atto che alle spese per l'attuazione del progetto di cui al punto 1) si farà fronte con le risorse stanziare al capitolo 652020 del bilancio 2012 per gli esercizi finanziari dal 2013 al 2037.

LS

Allegato parte integrante
Allegato A

**CRITERI DI PARTECIPAZIONE E GESTIONE DEL FONDO
IMMOBILIARE E CRITERI E MODALITA' DI CESSIONE IN
PROPRIETA' DEGLI ALLOGGI**

1. RIFERIMENTI NORMATIVI E AMBITO DI DISCIPLINA

In attuazione di quanto previsto dal combinato disposto dei commi 4 e 5 quinquies dell'art. 4 bis della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15, si provvede con il presente Allegato A) a definire i criteri di partecipazione e di gestione al Fondo immobiliare nonché i criteri e le modalità per la cessione degli alloggi sociali durante la vita e alla fine della durata del Fondo.

2. CRITERI DI PARTECIPAZIONE AL FONDO

2.1 INQUADRAMENTO

Il fondo comune di investimento è un patrimonio autonomo raccolto, mediante una o più emissioni di quote, tra una pluralità di investitori con la finalità di destinare lo stesso all'attuazione di una predeterminata politica di investimento; è suddiviso in quote di titolarità di una pluralità di partecipanti (c.d. quotisti e, per il seguito, definiti "Investitori qualificati") ed è gestito in monte nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi.

Essendo un patrimonio autonomo, il fondo comune di investimento è distinto e separato dal patrimonio della Società di Gestione del Risparmio che lo istituisce e/o lo gestisce (di seguito "S.G.R."), dal patrimonio di ogni altro fondo istituito e/o gestito dalla stessa S.G.R., nonché dal patrimonio di ciascun Investitore.

Il fondo comune di investimento è disciplinato dal cd. "Testo Unico della Finanza" (d. lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, ai sensi degli articoli 8 e 21 della L. 6 febbraio 1996, n. 52) di seguito "TUF") e relativi provvedimenti attuativi e, se immobiliare, è necessariamente di tipo "chiuso" nel senso che le quote del fondo possono essere rimborsate esclusivamente a scadenze predeterminate e non in qualsiasi momento. Può essere costituito per cassa e/o mediante apporto e può essere di tipo "retail", cioè destinato ad un pubblico indistinto, o "riservato" nel caso in cui le quote siano destinate esclusivamente ad investitori qualificati ai sensi di quanto previsto dal decreto ministeriale 24 maggio 1999, n. 228 (Regolamento recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento).

Il fondo immobiliare per potersi qualificare come tale deve avere un patrimonio rappresentato in misura non inferiore ai 2/3 da beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori.

2.2 IL FONDO HOUSING SOCIALE TRENINO

Il Fondo housing sociale trentino (di seguito il "Fondo") si inserisce in un sistema nazionale di fondi chiusi volto a promuovere l'housing sociale per incrementare la dotazione di alloggi ed affrontare il problema del disagio abitativo a favore di soggetti che non possono accedere né all'edilizia sociale, né al bene casa a condizioni di mercato. Il "Fondo Investimenti per l'Abitare" (di seguito "Fondo Nazionale"), promosso e gestito da CDPI S.G.R., può partecipare ai fondi locali fino

al 40% dell'investimento, richiedendo una remunerazione coerente con la natura sociale dell'operazione e svolgendo una funzione di attrazione di finanza privata congiuntamente con il sostegno pubblico locale.

Alla luce del "Protocollo d'intesa" tra la Provincia autonoma di Trento, Cassa Depositi e Prestiti S.p.a., CDP Investimenti S.G.R. S.p.a. e Cassa del Trentino S.p.a., sottoscritto in data 6 maggio 2011, la partecipazione al Fondo da parte del Fondo Nazionale assume un significato assolutamente strategico.

Il Fondo ha una durata pari a 25 anni, fatte salve eventuali ipotesi di liquidazione anticipata oppure di proroga dei termini di durata per il completamento dello smobilizzo degli investimenti nel rispetto delle vigenti previsioni di carattere primario e secondario in tema di gestione collettiva del risparmio. In ogni caso, aderendo allo schema nazionale, non può avere durata superiore a quella massima del Fondo Nazionale, attualmente prevista in 30 anni.

Il Fondo è di tipo misto e pertanto la partecipazione è ammessa sia mediante apporti in denaro che attraverso apporti in natura aventi ad oggetto, tra l'altro, immobili e/o diritti reali immobiliari di godimento su immobili. In caso di apporto in natura è necessario acquisire preventivamente una relazione di stima elaborata da esperti indipendenti nel rispetto delle previsioni del decreto ministeriale n. 228 del 1999 nonché una valutazione redatta, in conformità al predetto decreto, da un intermediario finanziario specificamente incaricato ovvero dall'esperto indipendente, che accerti la compatibilità e la redditività dei conferimenti rispetto alla politica di gestione.

La Provincia autonoma di Trento può, direttamente o per il tramite di proprie società controllate, partecipare al Fondo attraverso il conferimento di propri beni immobili e mediante conferimenti in denaro.

Come detto, trattandosi di fondo di tipo immobiliare, il Fondo adotta la forma chiusa; pertanto, il rimborso delle quote ai partecipanti può avvenire alla scadenza della durata del Fondo ovvero al ricorrere di determinati eventi quali la liquidazione anticipata del Fondo e eventuali rimborsi anticipati.

Resta ammissibile l'assunzione di prestiti entro un determinato limite fissato per legge.

2.3 LA PARTECIPAZIONE DEI QUOTISTI PUBBLICI E PRIVATI

Ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio 16 luglio 2009, i fondi comuni di investimento immobiliare nel campo dell'housing sociale, come il Fondo, sono riservati; le quote sono pertanto destinate esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti ai sensi del decreto ministeriale n. 228 del 1999.

Le quote possono essere sottoscritte dalla Provincia autonoma di Trento (o sue società controllate) e dagli enti (di seguito "Enti Locali") previsti dall'art. 25, comma 1, della legge provinciale 16 giugno 2006, n. 3 (Norme in materia di governo dell'autonomia del Trentino) nonché dai soggetti previsti dal decreto ministeriale n. 228 del 1999.

La partecipazione dei quotisti privati si realizza mediante apporto in denaro o per il tramite di conferimenti in natura; in tale ultimo caso l'Allegato B) disciplina i criteri di conformità degli immobili conferibili. Per i soggetti "pubblici" la facoltà di partecipare al Fondo trova il proprio riferimento normativo nel comma 3 del citato articolo 4 bis e può avvenire sia nella forma dell'apporto in denaro che di beni immobili.

A seconda della modalità di sottoscrizione (apporto in denaro o apporto in natura), corrispondenti a differenti finalità di investimento, nonché in ragione della natura pubblica o meno del soggetto conferente, possono essere previste diverse tipologie di quote (classi) diversificate per diritti ed obblighi (sia patrimoniali che amministrativi).

La circolazione delle quote è comunque ammessa solo tra Investitori qualificati, già quotisti o non.

3. CRITERI DI GESTIONE

3.1 INQUADRAMENTO

Il funzionamento del Fondo è assicurato attraverso l'attività svolta dai seguenti soggetti: la S.G.R., la banca depositaria, l'advisor tecnico sociale, l'assemblea dei partecipanti, il comitato consultivo e gli esperti indipendenti.

La S.G.R. assicura la promozione, l'istituzione e la gestione del Fondo. La gestione è effettuata nell'interesse dei partecipanti, nel rispetto della normativa vigente e del regolamento di gestione predisposto dalla S.G.R.. Il regolamento di gestione rappresenta il documento negoziale che disciplina il funzionamento del Fondo ed i rapporti fra la S.G.R. e gli Investitori.

La S.G.R. deve operare con diligenza, correttezza e trasparenza, assicurando che la gestione sia svolta in conformità agli obiettivi e alla politica di investimento, nonché in modo indipendente, riducendo al minimo il rischio di conflitti di interesse, astenendosi da comportamenti che possano provocare un danno al patrimonio del Fondo ed adottando misure idonee a salvaguardare i diritti degli Investitori.

Alla S.G.R. competono, principalmente, le seguenti attività: (i) la definizione del Regolamento di gestione; (ii) l'istituzione del Fondo (ricerca dei sottoscrittori); (iii) la gestione strategica ed esecutiva dei progetti in tutte le fasi, dalla progettazione alla costruzione degli immobili, dalla gestione alla liquidazione del Fondo stesso.

La S.G.R., inoltre, organizza e gestisce l'intera attività del Fondo ed amministra i rapporti con gli Investitori. L'attività di gestione tecnica e immobiliare del patrimonio del Fondo è riconducibile al property e facility management, generalmente affidati ad esperti del settore.

La banca depositaria è scelta dalla S.G.R. ed assicura una ulteriore tutela degli Investitori. In particolare, svolge funzione di custodia dei titoli e controlla l'attività svolta dalla S.G.R. stessa in merito alle operazioni di emissione e rimborso delle quote, nonché di distribuzione dei proventi agli Investitori.

Ferme restando le prerogative di autonomia gestionale della S.G.R., nella gestione del patrimonio del Fondo la stessa può avvalersi dei servizi di un advisor tecnico sociale che presta attività di consulenza e assistenza anche in relazione a uno o più profili di housing sociale, tenuto conto degli scopi di interesse sociale perseguiti dal Fondo.

Il coinvolgimento dei quotisti nella governance del Fondo è assicurato, sia attraverso l'assemblea dei partecipanti - organo di rappresentanza, obbligatorio ai sensi della normativa di riferimento, con poteri su materie di ordine straordinario - sia tramite il comitato consultivo, organo di espressione dei partecipanti. In particolare, l'articolo 37 del TUF attribuisce, fra l'altro, all'assemblea dei partecipanti il potere di deliberare in ordine alla sostituzione della S.G.R. e alla modifica delle politiche di gestione. Le deliberazioni dell'assemblea dei partecipanti sono approvate con il voto favorevole del 50% più una quota degli intervenuti all'assemblea stessa. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30% del valore di tutte le quote in circolazione. Ferme restando le considerazioni che precedono è possibile tuttavia prevedere dei quorum deliberativi "rafforzati" in ordine a specifici e particolari oggetti come indicati nelle linee guida del Fondo.

Il comitato consultivo si compone di membri nominati dall'assemblea dei partecipanti della S.G.R. su designazione degli stessi partecipanti per il tramite del meccanismo del voto di lista. Tale organo è chiamato ad esprimere pareri vincolanti in ordine all'approvazione del *business plan* e di ogni sua successiva modifica sostanziale nonché in caso di operazioni in conflitto di interesse. Il comitato è altresì titolare di un diritto di informazione riferito sia alle operazioni di investimento/disinvestimento condotte dalla S.G.R. sia alle questioni di rilevante importanza per la gestione del patrimonio del Fondo.

Agli esperti indipendenti è attribuito il compito di provvedere alla periodica stima del valore dei beni detenuti dal Fondo, stima da elaborare nel rispetto di criteri oggettivi.

In ragione della peculiari caratteristiche del Fondo quale strumento per la realizzazione del progetto di housing sociale trentino e delle conseguenti ricadute sul territorio provinciale delle politiche di investimento della S.G.R., la Provincia può individuare un soggetto con esperienza e competenza nel settore immobiliare locale, soggetto al quale affidare l'attività di ricerca sul territorio provinciale delle operazioni di investimento da sottoporre alla S.G.R. stessa; tale soggetto è in particolare chiamato ad individuare e proporre ipotesi di investimento coerenti con gli obiettivi pubblici della Provincia Autonoma di Trento (integrazione delle iniziative con le politiche per la casa locali, sostenibilità sociale, urbanistica, ambientale, ecc.).

3.2 GESTIONE DEL FONDO E RUOLO PUBBLICO

Il Fondo risponde ad una finalità di interesse generale affrontando ed offrendo una risposta al problema del disagio abitativo nel territorio della Provincia autonoma di Trento, risposta che si concretizza nell'offerta in locazione di alloggi sociali ad un canone moderato.

L'attività della S.G.R. è, per sua natura, funzionale al soddisfacimento dell'interesse degli Investitori; nel caso specifico del Fondo la gestione è tuttavia allineata anche con la politica provinciale della casa espressa nei piani e programmi di settore, con la politica urbanistica e di gestione del territorio nonché con le esigenze di sviluppo economico e sociale della comunità.

Fatto salvo il principio di autonomia e indipendenza, la S.G.R. è vincolata al rispetto e alla corretta interpretazione del *business plan* anche per gli aspetti pubblici e sociali esplicitati; ciò in forza delle indicazioni contenute nel progetto di

costituzione del Fondo, in ragione della partecipazione pubblica al Fondo stesso e, infine, in relazione ai contributi pubblici assegnati.

Nel rispetto della disciplina europea in materia di aiuti di stato, è prevista l'attivazione di uno strumento di sostegno al Fondo attraverso la concessione del contributo di cui al comma 5 ter dell'articolo 4bis della legge provinciale n. 15 del 2005; tale contributo è riconosciuto quale forma di compensazione dei costi derivanti dall'adempimento degli obblighi di servizio di interesse economico generale, compensazione la cui misura è determinata tenendo conto degli introiti (es.: canoni di locazione) nonché di un margine di utile ragionevole. Un maggiore sostegno è stabilito per quegli investimenti che consentono di realizzare progetti di recupero del patrimonio edilizio esistente e che dunque assicurano una minimizzazione di consumo del territorio (quali interventi di ristrutturazione e riqualificazione di aree urbane o di edifici pubblici), nonché quelli destinati a sostenere soluzioni costruttive innovative.

La S.G.R. è scelta con gara ad evidenza pubblica e le linee guida del regolamento del Fondo, allegate al bando di gara, contengono la disciplina base per la gestione del Fondo anche rispetto agli obiettivi pubblici assegnati.

4. DISCIPLINA DEL CANONE MODERATO

Si riporta di seguito la sintesi, a titolo meramente indicativo e non vincolante, di quanto previsto dalla legge provinciale 15 del 2005 e dal suo regolamento di esecuzione emanato con D.P.P. n. 17-75/Leg del 12 dicembre 2011 (di seguito "regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica"), fermo restando che ogni successiva modifica della citata legge provinciale n. 15 del 2005 e del regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica si intende immediatamente applicabile anche se in contrasto con quanto previsto da questo allegato.

4.1 BENEFICIARI DEL CANONE MODERATO

Possono accedere alla locazione degli alloggi sociali a canone moderato i soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge:

- a) cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione europea;
- b) residenza anagrafica in provincia di Trento da almeno tre anni ed in via continuativa al momento della presentazione della domanda;
- c) condizione economico – patrimoniale compresa tra 0,18 e 0,39 dell'indicatore ICEF;
- d) non titolarità di un diritto di proprietà, uso, usufrutto o abitazione su altro alloggio idoneo e riconducibile per intero al nucleo familiare richiedente; questa lettera non trova applicazione nel caso in cui è stato emesso un provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale di esclusiva proprietà del richiedente a favore dell'altro coniuge a seguito di procedimento di separazione legale.

I requisiti:

- devono essere dichiarati al momento di presentazione della domanda;
- devono sussistere alla data di presentazione del bando;
- devono sussistere alla data di comunicazione da parte dell'ente locale al Fondo dei nuclei familiari e dei nubendi con cui stipulare i contratti relativi agli alloggi

realizzati, nel caso in cui intercorrano più di sei mesi tra la data di approvazione della graduatoria e la data della comunicazione stessa.

4.2 ADEMPIMENTI IN CAPO ALL'ENTE LOCALE (come definito dalla legge provinciale n. 15 del 2005)

L'Ente locale predispone il bando per la locazione degli alloggi sociali a canone moderato e ne assicura la pubblicazione all'albo oltre ad altre adeguate forme di pubblicità.

Nel bando devono essere indicate

- le modalità e i termini per la presentazione delle domande;
- le modalità di formazione delle graduatorie;
- le cause di esclusione dalle graduatorie;
- l'individuazione di una quota pari ad almeno il 40% degli alloggi disponibili a favore delle giovani coppie (conviventi o more uxorio) e nubendi;
- la descrizione degli immobili.

L'Ente locale provvede inoltre:

- a) alla formazione, approvazione e pubblicazione delle graduatorie: il procedimento relativo alla fase che riguarda le graduatorie deve essere concluso entro 60 giorni dalla scadenza del termine stabilito nel bando per la presentazione delle domande;
- b) alla comunicazione al Fondo dell'elenco dei soggetti con i quali stipulare i contratti di locazione a canone moderato.

4.3 ADEMPIMENTI IN CAPO AL FONDO

Il Fondo provvede ai seguenti adempimenti:

1. Offerta degli alloggi in locazione

Il Fondo offre in locazione gli alloggi in disponibilità ai soggetti in graduatoria segnalati dall'Ente locale secondo i seguenti criteri:

- fino alla misura del 65% in via prioritaria ai soggetti aventi la residenza, al momento di approvazione del bando, nel comune in cui gli alloggi sono realizzati;
- in caso di mancato raggiungimento della percentuale del 65% gli alloggi vengono offerti ai restanti nuclei secondo l'ordine di graduatoria;
- esaurito lo scorrimento della graduatoria per la percentuale sopra stabilita, il rimanente 35% può essere locato ai restanti nuclei, prescindendo dal collocamento in graduatoria.

Il 40% degli alloggi disponibili deve essere destinato a giovani coppie di conviventi more uxorio o di coniugi e nubendi.

2. Stipulazione dei contratti di locazione

Il contratto di locazione è stipulato ai sensi dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo). Il rapporto locativo è pertanto disciplinato dalle disposizioni della predetta legge 431/98 e dal Capo I del Titolo I della Legge 27 luglio 1978, n. 392 nelle parti non abrogate dalla legge 431/98; per quanto

riguarda rinnovo, disdetta e recesso si rinvia alla disciplina del regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica.

3. Verifica dei requisiti

Alle scadenze contrattuali i nuclei devono dimostrare la persistenza dei requisiti per l'accesso anche a mezzo di autodichiarazioni e autocertificazioni e in tempo utile per consentire al Fondo di procedere al rinnovo o alla disdetta del contratto di locazione.

4. Stipulazione delle convenzioni con gli enti locali

I rapporti giuridici tra il Fondo e l'Ente locale sul cui territorio si trovano gli alloggi da destinare al canone moderato sono regolati da convenzioni.

La stipulazione della convenzione tra la S.G.R. e l'Ente locale territorialmente competente precede la locazione degli alloggi a canone moderato; la convenzione prevede, in particolare:

- a) l'impegno formale della S.G.R. di mettere a disposizione a titolo locativo gli alloggi in favore dei nuclei familiari aventi i requisiti;
- b) la durata della messa a disposizione;
- c) le modalità e i termini per la messa a disposizione degli alloggi;
- d) il termine di stipulazione e di decorrenza dei contratti di locazione;
- e) il periodo utile e la relativa decorrenza entro cui l'Ente locale deve provvedere alla individuazione dei nuclei aventi titolo. In caso di mancata individuazione dei nuclei entro i termini individuati dalla convenzione, l'Ente locale è tenuto a corrispondere i canoni non introitati dalla S.G.R., per un periodo massimo di un anno. Decorso l'anno senza che l'Ente locale abbia individuato i nuclei a cui assegnare gli alloggi, la S.G.R. sarà libera di locare a canone di mercato o cedere in proprietà gli alloggi;
- f) la previsione del rinnovo del contratto di locazione alla scadenza, ai sensi del comma 2 dell'articolo 6 della legge provinciale n. 15 del 2005;
- g) la disciplina afferente i controlli in capo all'Ente locale finalizzati alla verifica degli adempimenti e degli impegni assunti dalla S.G.R. con la sottoscrizione della convenzione.

5. CESSIONE IN PROPRIETÀ

5.1 DURANTE LA VITA DEL FONDO

Fermo restando la prevalenza della locazione, la cessione in proprietà degli alloggi è consentita solo per quelli già locati a canone moderato per un periodo, anche non continuativo, non inferiore a 8 anni. Prima del decorso di 15 anni dalla messa in locazione a canone moderato e salvo il rispetto del periodo minimo di locazione di 8 anni, la cessione degli alloggi è consentita nel limite percentuale del 20% degli alloggi in proprietà del Fondo.

La S.G.R. può cedere in proprietà ai soggetti in possesso dei requisiti, tenuto conto del prezzo di mercato, secondo criteri di pubblicità e trasparenza. Per la verifica dei requisiti si applica quanto previsto dal regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica.

5.2 ALLA FINE DELLA DURATA DEL FONDO

Alla fine della durata del Fondo, la società di gestione del Fondo è tenuta a cedere gli immobili prioritariamente ai soggetti in possesso dei requisiti, tenuto conto del prezzo di mercato, secondo criteri di pubblicità e trasparenza. Nel caso di mancato acquisto degli immobili da parte dei predetti soggetti, il patrimonio del Fondo può essere ceduto sul libero mercato.

Per la verifica dei requisiti si applica quanto previsto dal regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica.

6. CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI REALIZZATI

Gli alloggi realizzati dal Fondo devono:

- avere una superficie utile abitabile non inferiore a 35 metri quadrati;
- essere dotati di opere e finiture che, per loro natura o destinazione, non presentino caratteristiche di lusso. Sono esclusi gli alloggi classificati nelle categorie catastali A/1, A/7, A/8 e A/9;
- rispondere ai requisiti minimi obbligatori di prestazione energetica previsti dall'art. 4 del Decreto del Presidente della Provincia Autonoma di Trento n.11-13/Leg. di data 13 luglio 2009 concernente (Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del Titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1).

Almeno il 10% degli alloggi deve avere una tipologia realizzativa in legno secondo la definizione di cui al punto 2 dell'allegato B, Criteri di conformità degli immobili conferibili nel Fondo comune di investimento immobiliare.

7. LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi vanno individuati nel rispetto della localizzazione e del numero massimo riportati nella tabella n. 1, che è stata redatta tenendo conto delle indicazioni della programmazione provinciale in materia di canone moderato.

Tabella n. 1: localizzazione
interventi

ENTI LOCALI (Comunità di Valle)	Fondi Immobiliari (art. 4 bis L.P. 15/2005) N. totale alloggi da realizzare
1. Valle di Fiemme	114
2. Primiero	28
3. Bassa Valsugana	90
di cui in: Borgo Valsugana	14
4. Alta Valsugana	125
di cui in: Pergine Valsugana	10
di cui in: Levico Terme	11
5. Cembra	76
6. Val di Non	104
di cui in: Cles	10
7. Val di Sole	38
8. Giudicarie	116
9. Alto Garda e Ledro	56
di cui in: Riva del Garda	10
di cui in: Arco	39
10. Vallagarina	413
di cui in: Rovereto	219
di cui in: Ala	12
di cui in: Mori	21
11. Ladino di Fassa	36
12. Altopiano di Folgaria, Lavarone e Luserna	16
13. Rotaliana	59
di cui in: Lavis	16
di cui in: Mezzolombardo	10
14. Paganella	36
15. Trento	653
Aldeno, Cimone e Garniga	14
16. Valle dei Laghi	26
TOTALE	2000

8. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI MERCATO E MODERATO

Tenuto conto di quanto previsto dalla lettera b) del comma 1 dell'articolo 6 della legge provinciale n. 15 del 2005, l'entità del canone moderato unitario corrisponde al canone di mercato a mq., ridotto di una quota pari al 30%. Il canone di mercato a mq. è individuato con deliberazione della Giunta provinciale secondo quanto stabilito dal citato articolo 6.

La superficie di riferimento per il calcolo del canone moderato è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie utile netta dell'unità immobiliare;
- b) il 60 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 5 per cento della superficie scoperta di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare.

Le superfici di cui alle lettere b), c) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

9. GARANZIA DEL PAGAMENTO DEL CANONE

Con esclusivo riferimento ai casi in cui il soggetto beneficiario è individuato dall'Ente locale sulla base della graduatoria, la Provincia autonoma di Trento si rende garante in ordine all'obbligazione del pagamento del canone e degli oneri accessori alle condizioni e limiti seguenti:

- la morosità deve protrarsi per almeno 90 giorni e ammontare ad un importo complessivo non inferiore ad almeno 3 mensilità;
- il locatore deve inviare al conduttore una nota sollecitatoria, a mezzo di lettera RR, rimasta priva di debito riscontro per almeno trenta giorni;
- nell'arco dell'intera durata contrattuale, l'intervento della Provincia autonoma di Trento non può complessivamente superare l'importo corrispondente a 12 mensilità.

La Provincia autonoma di Trento esercita azione di regresso contro il conduttore moroso con surroga nei diritti che il locatore-creditore vanta nei confronti del conduttore-debitore.

Allegato parte integrante
Allegato B

**CRITERI DI CONFORMITA' DEI BENI IMMOBILI CONFERIBILI AL
FONDO**

INDICE

1. RIFERIMENTI NORMATIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE	3
2. DEFINIZIONI	3
3. CARATTERISTICHE COMUNI A TUTTE LE CATEGORIE DI BENI IMMOBILI CONFERIBILI	4
4. CARATTERISTICHE SPECIFICHE PER LA CATEGORIA	4
A) AREE EDIFICABILI	
B) EDIFICI IN CORSO DI REALIZZAZIONE	
C) EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	
D) EDIFICI ESISTENTI	
E) EDIFICI DA SOTTOPORRE AD INTERVENTO STRAORDINARIO	
F) COMPENDEI IMMOBILIARI DA ASSOGGETTARE A RIQUALIFICAZIONE URBANA	
5. CARATTERISTICHE AGGIUNTIVE PREFERENZIALI	7

1. RIFERIMENTI NORMATIVI E AMBITO DI APPLICAZIONE

I presenti criteri disciplinano le modalità per l'attuazione del comma 3 dell'articolo 4 bis della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 "Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)". Questo documento individua pertanto le caratteristiche che devono presentare i beni immobili per essere conferibili nel fondo comune di investimento immobiliare chiuso di cui al comma 1 del predetto art. 4 bis; alcune caratteristiche sono comuni a tutte le categorie di beni immobili come definite al paragrafo 2, mentre altre sono specifiche per ciascuna delle categorie medesime.

Le caratteristiche indicate in questo documento con riferimento alle diverse categorie dei beni immobili, si applicano anche agli alloggi individuati nel piano di acquisizione previsto dal comma 5 sexies dell'articolo 4 bis della legge provinciale n. 15 del 2005.

2. DEFINIZIONI

Ai fini dei presenti criteri si definisce:

- a) "*edificio*": la costruzione edilizia, a prevalente destinazione residenziale, dotata di almeno un accesso sull'esterno, isolata o costruita in aderenza o funzionalmente collegata ad altri edifici in un organismo abitativo, da questi comunque separato da muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto;
- b) "*edificio in legno*": l'edificio che presenta gli elementi costruttivi (pareti portanti, solai e pareti interne) in legno;
- c) "*edificio in corso di realizzazione*": l'edificio (di nuova costruzione o da sottoporre a recupero) non ultimato, che si trova in un vero stato di lavorazione, non utilizzabile né accessibile;
- d) "*edificio di nuova costruzione*": l'edificio utilizzabile, accessibile e dotato di certificato di agibilità, la cui fine lavori risale ad un periodo non superiore ad un anno antecedente alla data della proposta di conferimento;
- e) "*edificio esistente*": l'edificio ultimato da un periodo maggiore rispetto a quello indicato alla precedente lettera d) e che comunque non necessita degli interventi di cui alla successiva lettera h);
- f) "*edificio da sottoporre a recupero*": l'edificio che necessita di uno degli interventi di cui alla successiva lettera h);
- g) "*compendio immobiliare*": l'insieme di costruzioni o altri immobili (aree dismesse), anche appartenenti a più proprietari, costituenti un unico complesso;
- h) "*interventi straordinari*": gli interventi per il recupero degli edifici esistenti, come definiti dal comma 1 dell'articolo 99 della legge provinciale 1 marzo 2008, n. 1 (legge urbanistica provinciale), ad esclusione di quelli indicati alle lettere a) e h) del citato comma 1. Trattasi, quindi, delle seguenti tipologie: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione;
- i) "*riqualificazione urbana*": la trasformazione di un luogo che mostra sintomi di declino ambientale, sociale e/o economico, portando miglioramenti

sostenibili e a lungo termine alla qualità della vita locale in termini economici, sociali ed ambientali;

- j) “*categorie di beni immobili conferibili*”: le varie specie di immobili che possono essere oggetto di conferimento ossia area edificabile, edificio in corso di realizzazione, edificio di nuova costruzione, edificio esistente, edificio da sottoporre a recupero, compendio immobiliare da assoggettare a riqualificazione urbana;
- k) “*superficie utile abitabile dell'alloggio*”: la superficie calpestabile, misurata al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali rampe di scale e pianerottoli intermedi di scale interne, e così computata: al 100 per cento per gli spazi abitativi aventi un'altezza uguale o superiore a m. 1,50 e al 50 per cento per gli spazi abitativi aventi un'altezza inferiore a m. 1,50. Le cantine, soffitte, locali tecnici, logge, balconi e autorimesse costituiscono accessori complementari dell'alloggio e vanno computati applicando dei coefficienti di omogeneizzazione ossia: 0,60 per i garages; 0,25 per le cantine e i vani tecnici; 0,25 per i poggianti; 0,05 per i giardini di uso esclusivo;
- l) “*stato di avanzamento*”: la percentuale dei lavori, di recupero o di nuova costruzione, già effettuati alla data della proposta di conferimento, così quantificabile cumulativamente:
- a) per gli edifici sottoposti a recupero:
- 3% demolizioni;
 - 30% consolidamento strutture portanti ed esecuzione di solai;
 - 15% tetto e opere da lattoniere;
 - 3% intonaci esterni;
 - 2% tramezze;
 - 5% intonaci interni;
 - 8% pavimenti caldi, freddi e rivestimenti;
 - 15% impianto termoidraulico;
 - 5% impianto elettrico;
 - 10% serramenti interni, esterni e opere da fabbro;
 - 4% opere da pittore.
- b) per gli edifici di nuova costruzione:
- 5% scavi, fondazioni e strutture portanti entro terra;
 - 5% strutture portanti fino all'imposta del primo solaio;
 - 25% strutture portanti e solai fino all'imposta del tetto;
 - 10% tetto e opere da lattoniere;
 - 5% tramezze e murature di tamponamento;
 - 8% intonaci interni ed esterni;
 - 8% pavimenti caldi, freddi e rivestimenti;
 - 15% impianto termoidraulico;
 - 5% impianto elettrico;
 - 10% serramenti interni, esterni e opere da fabbro;
 - 4% opere da pittore.

3. CARATTERISTICHE COMUNI A TUTTE LE CATEGORIE DI BENI IMMOBILI CONFERIBILI

I beni immobili devono presentare le seguenti caratteristiche:

- essere localizzati nell'ambito dei comuni del territorio provinciale;

- non presentare vincoli pregiudizievoli che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'usufruità o il valore come, a titolo esemplificativo, ipoteche, servitù che ne compromettono l'utilizzo o che lo rendano particolarmente gravoso;
- essere liberi da persone e cose;
- essere conformi alle previsioni di legge, fermo restando quanto disciplinato dai presenti criteri;
- assicurare la prevalenza, in termini dimensionali, di unità ad uso abitativo.

4. CARATTERISTICHE SPECIFICHE PER LA CATEGORIA

A) AREE EDIFICABILI

Le aree edificabili devono presentare le seguenti ulteriori specifiche caratteristiche:

- avere una destinazione urbanistica prevalentemente residenziale oppure essere destinate alla costruzione di nuovi complessi insediativi o, in alternativa, ricadere nell'ambito di una variante al PRG comunale per la trasformazione ad uso residenziale;
- possedere un indice di fabbricabilità territoriale, secondo il PRG comunale, che consenta la realizzazione di almeno 4 unità abitative;
- usufruire di reti infrastrutturali (urbanizzazioni primarie) che consentano l'edificazione nonché il successivo normale utilizzo del fabbricato;
- non appartenere ad un sito censito come potenzialmente inquinato ai sensi del Decreto Ministeriale 25 ottobre 1999, n. 471 (Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni).

Nell'ipotesi in cui l'area ricada in un piano di lottizzazione comunque denominato, il piano attuativo deve essere già approvato dal comune e la relativa convenzione deve essere già stata stipulata.

B) EDIFICI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

Gli edifici in corso di realizzazione devono presentare le seguenti ulteriori specifiche caratteristiche:

- riguardare costruzioni in corso di realizzazione nella loro interezza;
- consentire, con riferimento a ciascun edificio, la realizzazione, in base al progetto concessionato, di non meno di 4 unità abitative e non più di:
 - a. 25 all'interno dei dodici Comuni ad alta tensione abitativa individuati con deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 del 30 dicembre 2005;
 - b. 10 nei restanti Comuni del territorio provinciale.
Tali limiti sono derogabili per motivate ragioni (ad esempio: particolari esigenze abitative locali e difficoltà o impossibilità tecniche);
- essere dotati di pertinenze previste dalla legge urbanistica provinciale (spazi esterni e posti auto);
- rispondere, in relazione allo stato di avanzamento dei lavori e in conformità al progetto concessionato, ai requisiti di prestazione energetica

previsti dall'art. 4 del decreto del presidente della provincia n.11-13/Leg. di data 13 luglio 2009 concernente "Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del Titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)", ovvero presentare un fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento e acqua calda sanitaria corrispondente almeno alla CLASSE B (fabbisogno in kWh/m² <= 60) (Tabella 3 Allegato A).

Qualora lo stato di avanzamento dei lavori superi la percentuale del 50%, gli alloggi devono avere una superficie utile abitabile non inferiore a 35 metri quadrati e, nell'ambito dello stesso edificio, almeno il 70% del loro numero complessivo deve avere una superficie utile abitabile non superiore a 85 metri quadrati, salvo diversa indicazione dell'ente locale.

C) EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli edifici di nuova costruzione devono presentare le seguenti ulteriori specifiche caratteristiche:

- riguardare immobili nella loro interezza ovvero "cielo-terra";
- ricomprendere, ciascuno, non meno di 4 unità abitative e non più di:
 - a) 25 all'interno dei dodici Comuni ad alta tensione abitativa individuati con deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 del 30 dicembre 2005;
 - b) 10 nei restanti Comuni del territorio provinciale.Tali limiti sono derogabili per motivate ragioni (ad esempio: particolari esigenze abitative locali e difficoltà o impossibilità tecniche);
- essere dotati di pertinenze previste dalla legge urbanistica provinciale (spazi esterni e posti auto);
- rispondere ai requisiti di prestazione energetica previsti dall'art. 4 del decreto del presidente della provincia n.11-13/Leg. di data 13 luglio 2009 concernente "Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del Titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)", ovvero presentare un fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento e acqua calda sanitaria corrispondente almeno alla CLASSE B (fabbisogno in kWh/m² <=60) (Tabella 3 Allegato A);
- essere muniti del certificato di agibilità.

Inoltre, gli alloggi devono possedere i seguenti requisiti :

- essere dotati di opere e finiture che, per loro natura o destinazione, non presentino caratteristiche di lusso e, comunque, essere classificati nella categoria catastale A/2;
- avere una superficie utile abitabile non inferiore a 35 metri quadrati e, nell'ambito dello stesso edificio, almeno il 70% del loro numero complessivo, avere una superficie utile abitabile non superiore a 85 metri quadrati, salvo diversa indicazione dell'ente locale.

D) EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti devono presentare le seguenti ulteriori specifiche caratteristiche:

- riguardare immobili nella loro interezza ovvero “cielo-terra”;
- ricomprendere, ciascuno, non meno di 4 unità abitative e non più di:
 - a) 25 all’interno dei dodici Comuni ad alta tensione abitativa individuati con deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 del 30 dicembre 2005;
 - b) 10 nei restanti Comuni del territorio provinciale.
Tali limiti sono derogabili per motivate ragioni (ad esempio: particolari esigenze abitative locali e difficoltà o impossibilità tecniche);
- essere dotati di pertinenze previste dalla legge urbanistica provinciale (spazi esterni e posti auto);
- rispondere ai requisiti di prestazione energetica previsti dall’art. 4 del decreto del presidente della provincia n.11-13/Leg. di data 13 luglio 2009 concernente “Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del Titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio)” ovvero presentare un fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento e acqua calda sanitaria corrispondente almeno alla CLASSE C (fabbisogno in kWh/m² <= 120) (Tabella 3 Allegato A);
- essere muniti del certificato di abitabilità/agibilità.

Inoltre, gli alloggi devono possedere i seguenti requisiti:

- essere dotati di opere e finiture che, per loro natura o destinazione, non presentino caratteristiche di lusso e comunque essere classificati nella categoria catastale A/2;
- avere una superficie utile abitabile non inferiore a 35 metri quadrati e, nell’ambito dello stesso edificio, almeno il 70% del loro numero complessivo, avere una superficie utile abitabile non superiore a 85 metri quadrati, salvo diversa indicazione dell’ente locale.

E) EDIFICI DA SOTTOPORRE AD INTERVENTO STRAORDINARIO

Gli edifici da sottoporre ad intervento straordinario devono presentare le seguenti ulteriori specifiche caratteristiche:

- avere una destinazione urbanistica prevalentemente residenziale, oppure ricadere nell’ambito di una variante al PRG comunale per la trasformazione ad uso residenziale;
- riguardare fabbricati nella loro interezza ovvero “cielo-terra”;
- consentire di ricavare, a seguito dell’esecuzione dell’intervento stesso, non meno di 4 unità abitative e non più di:
 - a) 25 all’interno dei dodici Comuni ad alta tensione abitativa individuati con deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 del 30 dicembre 2005;
 - b) 10 nei restanti Comuni del territorio provinciale;
Tali limiti sono derogabili per motivate ragioni (ad esempio: collocazione nei centri storici, particolari esigenze abitative locali e difficoltà o impossibilità tecniche).

Nell’ipotesi in cui l’edificio ricada in un piano di recupero comunque denominato, il piano attuativo deve essere già approvato dal comune e la relativa convenzione deve essere già stata stipulata.

F) COMPENDI IMMOBILIARI DA ASSOGGETTARE A RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il compendio immobiliare deve presentare le seguenti ulteriori specifiche caratteristiche:

- avere una destinazione urbanistica prevalentemente residenziale, oppure ricadere nell'ambito di una variante al PRG comunale per la trasformazione ad uso residenziale;
- riguardare uno o più fabbricati nella loro interezza ovvero "cielo-terra". Tuttavia non necessariamente deve includere la totalità delle entità immobiliari ricadente nell'ambito del complessivo intervento di riqualificazione urbana;
- presentare, se trattasi di aree, le specifiche caratteristiche previste per le aree edificabili alla lettera A), ad esclusione di quanto previsto nell'ultimo punto del paragrafo 1 della lettera A) relativo ai siti censiti come inquinati;
- consentire di ricavare, in totale, non meno di 10 unità abitative; tali limite è derogabile per motivate ragioni (ad esempio: particolari esigenze abitative locali e difficoltà o impossibilità tecniche);
- essere dotato di pertinenze previste dalla legge urbanistica provinciale (spazi esterni e posti auto).

5. CARATTERISTICHE AGGIUNTIVE PREFERENZIALI

A parità di altre condizioni, il fondo comune di investimento immobiliare sceglie, con priorità, le proposte di conferimento che presentano almeno una delle seguenti caratteristiche aggiuntive, nell'ordine:

- ubicazione degli immobili, all'interno dei dodici Comuni ad alta tensione abitativa individuati con deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 del 30 dicembre 2005 (Trento, Rovereto, Pergine Valsugana, Riva del Garda, Arco, Mori, Lavis, Ala, Cles, Levico Terme, Borgo Valsugana, Mezzolombardo);
- tipologia costruttiva degli immobili in legno secondo la definizione di cui al punto 2.

Allegato parte integrante
Allegato C

**CRITERI E MODALITA' PER LA CONCESSIONE DEI CONTRIBUTI
PREVISTI DAL COMMA 5 TER DELL'ARTICOLO 4 BIS DELLA LEGGE
PROVINCIALE 7 NOVEMBRE 2005, N. 15**

1. RIFERIMENTI NORMATIVI, OGGETTO E AMBITO DELLA DISCIPLINA

Il comma 5 ter dell'art. 4 bis della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 dispone che:

“Nel rispetto della disciplina europea in materia di aiuti di Stato, la Provincia può concedere ai fondi comuni di investimento immobiliare costituiti per le finalità del comma 1 contributi sotto forma di compensazione, anche in annualità, nel limite di quant'è necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio, tenendo conto dei relativi introiti e di un margine di utile ragionevole. Con deliberazione della Giunta provinciale, previo parere della competente commissione permanente del Consiglio provinciale, sono stabiliti i parametri per il calcolo della compensazione, la cui misura è determinata tenendo conto dei costi connessi alla costruzione degli alloggi, alla realizzazione degli altri interventi edilizi o all'attuazione di programmi per lo sviluppo dell'edilizia residenziale che, previo accordo tra la Provincia, i comuni interessati e i soggetti ai quali è affidata la gestione dei fondi, siano volti alla realizzazione di interventi di valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente coerenti con la politica urbanistica e infrastrutturale del territorio d'insediamento. La deliberazione disciplina i criteri e le modalità per l'erogazione dei contributi e per la verifica del rispetto dei limiti previsti da questo comma, nonché i casi e le modalità per la revisione della compensazione.”

2. SOGGETTI BENEFICIARI

I contributi sono concessi dalla Provincia autonoma di Trento al Fondo di Housing Sociale Trentino (di seguito “Fondo”) costituito – nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di gestione collettiva del risparmio - ai sensi del comma 1 dell'articolo 4 bis della legge provinciale n. 15 del 2005 per la realizzazione di alloggi sociali da destinare all'erogazione di un servizio d'interesse economico generale secondo quanto previsto dal decreto ministeriale 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea). Il compito di promuovere, istituire e gestire il Fondo è affidato ad una Società di Gestione del Risparmio (di seguito “SGR”) selezionata a seguito di procedura ad evidenza pubblica indetta dalla Provincia autonoma di Trento. I soggetti partecipanti al Fondo (cd. quotisti) sono reperiti e selezionati dalla SGR secondo le modalità definite nel regolamento del Fondo ed ispirate a principi di trasparenza e pubblicità.

3. MISURA DEL CONTRIBUTO

I contributi sono concessi a titolo di compensazione per l'erogazione del servizio d'interesse economico generale e sono quantificati secondo le seguenti modalità:

- a) i contributi sono concessi annualmente nella misura indicata nell'offerta presentata dalla SGR che, al termine della procedura di evidenza pubblica, sia stata individuata quale soggetto aggiudicatario ed abbia sottoscritto il relativo contratto con la Provincia autonoma di Trento.

La misura del contributo è espressa in una percentuale pari o inferiore all'1,3% calcolata sull'ammontare del capitale investito dalla SGR per la realizzazione degli alloggi sociali destinati a canone moderato. Per "ammontare del capitale investito" s'intende il costo/valore medio a metro quadrato dell'alloggio sociale, come indicato dalla SGR nell'offerta di gara, moltiplicato per i metri di superficie commerciale complessivamente locata dal Fondo a canone moderato e per il solo periodo di locazione. Nella superficie commerciale complessiva è esclusa quella degli alloggi sociali locati a canone di mercato per perdita dei requisiti mentre è inclusa quella degli alloggi sociali per i quali l'Ente locale, non avendo provveduto all'individuazione dei soggetti aventi titolo entro i termini indicati nella convenzione, è tenuto a corrispondere al Fondo i canoni moderati non introitati secondo quanto previsto nei criteri di gestione di cui all'allegato A di questa deliberazione.

Per "superficie commerciale" s'intende la somma delle superfici lorde delle varie unità omogeneizzate. L'omogeneizzazione avviene moltiplicando la superficie lorda per un dato coefficiente variabile a seconda della destinazione dell'unità, ossia: 1,00 per le abitazioni; 0,50 per i garage comprese corsie di manovra; 0,25 per i vani tecnici; 0,50 per i poggioli fino a larghezza m. 1,50; 0,30 per le terrazze larghezza oltre i m. 1,50; 0,20 per i posti macchina escluse corsie di manovra; 0,05 per i giardini di uso esclusivo.

Il capitale investito è rivalutato annualmente in misura pari al settantacinque per cento della variazione, accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nel mese di dicembre dell'anno precedente a quello della concessione del contributo;

- b) in aggiunta al contributo concesso e quantificato secondo le modalità previste dalla lettera a), in caso di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione di immobili destinati alla locazione a canone moderato, è concesso a titolo di compensazione un ulteriore contributo pari allo 0,4% dell'ammontare del capitale investito, come definito alla lettera a), riferito agli alloggi sociali oggetto degli interventi previsti da questa lettera;
- c) in aggiunta al contributo concesso e quantificato secondo le modalità previste dalla lettera a), può essere concesso un ulteriore contributo in caso di programmi per lo sviluppo dell'edilizia residenziale che, previo accordo tra la Provincia autonoma di Trento, i comuni interessati e i soggetti ai quali è affidata la gestione del Fondo siano volti ad interventi di valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente coerenti con la politica urbanistica e infrastrutturale del territorio d'insediamento e comunque finalizzati alla realizzazione di alloggi destinati alla locazione a canone moderato. Il contributo è concesso a titolo di compensazione dei maggiori costi sostenuti per gli interventi previsti da questa lettera secondo i criteri e le modalità stabilite dalla Giunta provinciale e comunque previa valutazione della congruità della spesa;

- d) al fine di consentire l'immediata operatività del Fondo e la conseguente sollecita realizzazione di alloggi sociali destinati al canone moderato, in aggiunta al contributo concesso e quantificato secondo le modalità previste dalla lettera a), può essere concesso un ulteriore contributo nel caso in cui il Fondo, nel dare attuazione al piano previsto dal comma 5 sexies dell'articolo 4 bis della legge provinciale n. 15 del 2005, provvede, entro il termine di 6 mesi decorrenti dal raggiungimento dell'ammontare minimo del Fondo, all'acquisizione degli alloggi individuati nel predetto piano il cui costo a metro quadrato è superiore al costo/valore medio a metro quadrato indicato dalla SGR nell'offerta di gara. La misura del contributo, concesso a titolo di compensazione per i maggiori costi sostenuti, non può comunque superare la differenza tra il costo a metro quadrato individuato con proprio provvedimento dalla Giunta provinciale quale limite massimo per l'acquisizione degli alloggi individuati nel piano ed il costo/valore medio a metro quadrato offerto dalla SGR in sede di gara.

4. COMPENSAZIONE E SOVRACOMPENSAZIONE

I contributi quantificati secondo le modalità previste al numero 3 della lettera a), sono concessi sotto forma di compensazione delle minori entrate derivanti dalla locazione degli alloggi sociali a canone moderato; pertanto la misura della compensazione di cui alla predetta lettera a) non può superare la differenza tra canone di mercato e canone moderato degli alloggi sociali locati. Non vengono presi in considerazione gli alloggi sociali locati a canone di mercato per perdita dei requisiti.

I contributi quantificati secondo le modalità previste al numero 3, lettere b), c) e d), sono concessi a titolo di compensazione dei maggiori costi sostenuti per la tempestiva realizzazione degli interventi nonché per favorire interventi rivolti alla minimizzazione di consumo di territorio e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Al fine di rilevare eventuali sovracompensazioni e disporre il recupero, la struttura provinciale competente in materia di politiche abitative provvede ad effettuare verifiche periodiche almeno ogni tre anni nel corso del periodo di incarico e al termine di tale periodo. In sede liquidazione del Fondo, il margine di utile ragionevole considerato ai fini dell'eventuale individuazione di una sovracompensazione è quantificato in un I.R.R. calcolato nel 3% + inflazione rispetto all'investimento complessivo e per l'intera durata del Fondo.

Ai fini del calcolo della compensazione si considera anche il riconoscimento, a titolo di credito edilizio, di diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate alla edificazione di alloggi sociali a canone moderato come previsto dal comma 5 quater dell'articolo 4 bis della legge provinciale n. 15 del 2005.

5. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI MERCATO E MODERATO

Con riferimento ai criteri e alle modalità di calcolo per la determinazione del canone di mercato e del canone moderato si rinvia a quanto previsto nell'allegato A di questa deliberazione, relativo ai Criteri di partecipazione e gestione del Fondo immobiliare e criteri e modalità di cessione in proprietà degli alloggi.

6. CONCESSIONE ED EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO

Ai fini della concessione del contributo la SGR presenta annualmente alla struttura provinciale competente in materia di politiche abitative i dati necessari ad individuare l'ammontare del capitale investito suddiviso nelle tipologie degli interventi così come previste al numero 3 nonché quelli utili per la quantificazione dei contributi di cui alle lettere c) e d) del numero 3. La Provincia può definire d'intesa con la SGR le modalità di presentazione dei predetti dati.

La concessione ed erogazione del contributo è disposta entro 60 giorni decorrenti dal ricevimento da parte della Provincia autonoma di Trento dei dati; è disposta la sospensione dei termini nel caso di richiesta di regolarizzazione ed integrazione della documentazione da parte della Provincia autonoma di Trento.