



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