

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) COMPENDI 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.