

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.