

(TRENTO)

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)

INDICE

Art. 1 - *Politica provinciale della casa*

Art. 2 - *Definizioni*

Art. 3 - *Disciplina del contributo integrativo*

Art. 4 - *Modalità per il reperimento di alloggi da destinare alla politica della casa*

Art. 5 - *Locazione degli alloggi*

Art. 6 - *Disciplina dei canoni di locazione*

Art. 7 - *Costituzione dell'Istituto trentino per l'edilizia abitativa - società per azioni*

Art. 8 - *Fondo provinciale casa*

Art. 9 - *Disposizioni transitorie e di prima applicazione*

Art. 10 - *Fondi di garanzia a sostegno dell'accesso all'abitazione*

Art. 11 - *Regolamento di esecuzione*

Art. 12 - *Abrogazioni*

Art. 13 - *Modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)*

Art. 14 - *Disposizioni finanziarie*

IL CONSIGLIO PROVINCIALE
ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA
promulga

la seguente legge:

Art. 1

Politica provinciale della casa

1. La politica provinciale della casa in favore dei nuclei familiari con condizione economico-patrimoniale insufficiente per acquistare, risanare o ristrutturare con i soli mezzi propri la prima abitazione o per partecipare a una cooperativa edilizia, anche a proprietà indivisa, è attuata attraverso l'intervento pubblico dei comuni di Trento e di Rovereto, nonché dei comprensori, nel seguito di questa legge indicati come enti locali.

2. Sono riservati alla Provincia:

- a) il riparto tra la Provincia e gli enti locali delle risorse del fondo provinciale casa ai sensi dell'articolo 8;
- b) l'adozione, previo parere del Consiglio delle autonomie locali, ove costituito, del regolamento di esecuzione previsto dall'articolo 11, fermo restando il potere regolamentare riconosciuto agli enti locali dal vigente ordinamento per la disciplina dell'organizzazione e dello svolgimento delle funzioni loro attribuite; per l'acquisizione

del parere si applica, in quanto compatibile, la procedura prevista dalla lettera c);

- c) la funzione di indirizzo e di coordinamento concernente, in particolare, la definizione di standard o livelli minimi delle prestazioni pubbliche nel rispetto di quelli definiti dallo Stato; la funzione di indirizzo e di coordinamento si svolge mediante atti di carattere generale adottati previa intesa in seno alla Conferenza permanente per i rapporti tra la Provincia e le autonomie locali, ove costituita, e previo parere della competente commissione permanente del Consiglio provinciale; ove l'intesa non sia raggiunta entro sessanta giorni, ovvero il parere non sia rilasciato entro quarantacinque giorni dal ricevimento della richiesta, la Provincia può procedere tenendo conto delle eventuali posizioni espresse e dandone comunicazione al Consiglio delle autonomie locali.

3. Le finalità previste dal comma 1 sono perseguite, in particolare, mediante le seguenti tipologie di intervento:

- a) l'attuazione di un piano straordinario di intervento per l'incremento degli alloggi dell'Istituto trentino per l'edilizia abitativa - società per azioni (ITEA s.p.a.), previsto dall'articolo 4, comma 7;
- b) la concessione ai nuclei familiari con una condizione economico-patrimoniale insufficiente per pagare il canone di locazione per gli alloggi di cui alla lettera c), previa stipula di un'apposita convenzione con il beneficiario, di un contributo integrativo, come definito dall'articolo 2, comma 1, lettera e); avendo riguardo all'esigenza di adottare misure che non influenzino negativamente il mercato delle locazioni, in via temporanea il contributo integrativo può altresì essere concesso anche ai nuclei che, in possesso dei requisiti, abbiano stipulato da almeno tre mesi, alla data di presentazione della domanda, un contratto di locazione per alloggi diversi da quelli di cui alla lettera c) e abbiano presentato domanda per l'accesso a tali ultimi alloggi;
- c) la messa a disposizione dei nuclei familiari con una condizione economico-patrimoniale insufficiente per pagare il canone di locazione, attraverso l'ITEA s.p.a. o mediante imprese convenzionate, di alloggi comunque in loro disponibilità, ritenuti idonei secondo i criteri stabiliti dal regolamento di esecuzione di questa legge, in relazione alle caratteristiche del bisogno del nucleo familiare; i rapporti tra gli enti locali e l'ITEA s.p.a. o le imprese convenzionate sono regolati da apposite convenzioni;
- d) la messa a disposizione dei nuclei familiari con condizione economico-patrimoniale superiore a quella di cui alla lettera c), e inferiore a una soglia stabilita sulla base di criteri disciplinati dal regolamento di esecuzione, di alloggi dell'ITEA s.p.a. o di imprese convenzionate, comunque in loro disponibilità, senza alcun ulteriore intervento pubblico salvo quanto previsto dalla disciplina provinciale in materia di edilizia agevolata; i rapporti tra gli enti locali e l'ITEA s.p.a. o le imprese convenzionate sono regolati da apposite convenzioni;
- e) la promozione dell'accesso alla proprietà dell'alloggio, del suo risanamento e della sua ristrutturazione.

4. Restano in vigore l'articolo 10 della legge provinciale 2 maggio 1990, n. 13 (Interventi nel settore dell'immigrazione straniera extracomunitaria), nonché le disposizioni a favore degli studenti universitari di cui alla legge provinciale 24 maggio 1991, n. 9 (Norme in materia di diritto allo studio nell'ambito dell'istruzione superiore). Nell'ambito degli accordi di programma e delle convenzioni di cui all'articolo 4 può essere prevista la destinazione di alloggi, anche collettivi, per studenti o per immigrati, da utilizzare per le finalità delle leggi provinciali n. 13 del 1990 e n. 9 del 1991 nonché per soggetti in condizioni di temporanee difficoltà a reperire un alloggio.

5. Per sostenere i nuclei familiari nella scelta abitativa più appropriata, con particolare riguardo sia alle fasce deboli della popolazione che ai diversi strumenti per la politica provinciale della casa, gli enti locali possono promuovere la realizzazione sul

territorio di "sportelli casa", stipulando apposite convenzioni con soggetti pubblici o privati senza scopo di lucro in possesso dei requisiti stabiliti dal regolamento di esecuzione. A tali sportelli possono essere demandati lo svolgimento di servizi d'informazione e di consulenza nei confronti degli utenti, ivi comprese azioni di accompagnamento nell'inserimento abitativo, nonché l'espletamento dell'istruttoria relativa ai procedimenti amministrativi.

6. Su richiesta degli enti locali l'ITEA s.p.a. o le imprese convenzionate possono mettere a disposizione di enti, di associazioni senza scopo di lucro e di istituzioni, con finalità di recupero sociale, di accoglienza o assistenza, per le loro finalità statutarie, nonché delle forze dell'ordine, alloggi o immobili anche non destinati a uso abitativo, secondo i criteri e le condizioni stabiliti dal regolamento di esecuzione.

Art. 2 *Definizioni*

1. Per i fini di questa legge si intende:

- a) per "nucleo familiare": quello disciplinato dall'articolo 4 del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989, n. 223 (Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente);
- b) per "canone sostenibile": la quota di capacità economica del nucleo familiare, calcolata secondo i criteri stabiliti dal regolamento di esecuzione, che può essere destinata al soddisfacimento del fabbisogno di alloggio, tenuto conto di tutti gli altri bisogni;
- c) per "canone oggettivo": salvo quanto diversamente previsto dalle specifiche disposizioni:
 - 1) il canone calcolato secondo quanto previsto dall'articolo 6, comma 1, lettera a), per gli alloggi destinati ai nuclei familiari di cui all'articolo 1, comma 3, lettera c);
 - 2) il canone calcolato secondo quanto previsto dall'articolo 6, comma 1, lettera b), per gli alloggi destinati ai nuclei familiari di cui all'articolo 1, comma 3, lettera d);
- d) per "condizione economico-patrimoniale": la valutazione del reddito e del patrimonio del nucleo familiare al fine:
 - 1) della concessione del contributo integrativo previsto dall'articolo 3 nonché dell'accesso agli alloggi previsti dall'articolo 1, comma 3, lettera c);
 - 2) della permanenza negli alloggi previsti dall'articolo 1, comma 3, lettera c);
 - 3) dell'accesso agli alloggi previsti dall'articolo 1, comma 3, lettera d);
- e) per "contributo integrativo": la differenza tra canone oggettivo e canone sostenibile, quando quest'ultimo è inferiore al canone oggettivo medesimo;
- f) per "imprese convenzionate": le imprese con le quali l'ente locale, nel rispetto delle norme comunitarie, stipula una convenzione avente per oggetto un contratto di appalto di lavoro o di servizi ovvero una concessione di costruzione e gestione ovvero la concessione di un contributo, finalizzato al perseguimento delle finalità previste da questa legge; i criteri e le modalità per la presentazione di eventuali domande e per la determinazione dei presupposti e dell'entità dei contributi ovvero dei contenuti delle concessioni - proporzionate all'entità degli obblighi e degli oneri imposti - nonché delle condizioni per la loro concessione sono determinati dal regolamento di esecuzione di questa legge nel rispetto delle norme comunitarie in materia di aiuti di Stato e di mercato interno.

2. Ai fini della presente legge la condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare è definita secondo quanto disposto dall'articolo 6 della legge provinciale 1 febbraio 1993, n. 3, e dall'articolo 7 della legge provinciale 3 febbraio 1997, n. 2. Per il calcolo della condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare, nel caso in cui, dopo

la concessione del contributo, entrino a far parte del nucleo medesimo altre persone non legate da rapporto di coniugio o di parentela o affinità, entro il primo grado, aventi una condizione economico-patrimoniale inferiore alla media per componente del nucleo stesso, sono considerate anche quote della condizione economico-patrimoniale del coniuge e dei parenti entro il primo grado delle persone medesime; il regolamento di esecuzione stabilisce i criteri e le modalità per il calcolo delle predette quote.

Art. 3

Disciplina del contributo integrativo

1. Il contributo integrativo di cui all'articolo 1, comma 3, lettera b), è finalizzato a consentire il pagamento del canone di locazione ai nuclei familiari che abbiano una condizione economico-patrimoniale insufficiente. Il contributo è commisurato alla differenza tra il canone oggettivo e il canone sostenibile.

2. Nei limiti stabiliti da questa legge hanno titolo ad ottenere il contributo integrativo i nuclei familiari dei quali almeno un componente sia residente in un comune della provincia di Trento da almeno tre anni e che abbiano una condizione economico-patrimoniale non superiore a quella stabilita dagli enti locali sulla base dei criteri indicati dal regolamento di esecuzione di questa legge.

3. Il contributo integrativo è concesso, nel rispetto degli obiettivi e dei vincoli stabiliti dall'intesa prevista dall'articolo 8 per ciasun ente competente, ai nuclei familiari in possesso dei requisiti di cui al comma 2 e:

- a) che abbiano ottenuto l'accesso agli alloggi di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a), b), c) ed e), secondo l'ordine delle graduatorie previste dall'articolo 5, comma 1;
- b) ovvero che siano utilmente iscritti nelle medesime graduatorie citate alla lettera a), ma che per qualsiasi motivo non possano temporaneamente ottenere l'accesso agli alloggi di cui alla medesima lettera a);
- c) ovvero prescindendo dalle graduatorie e dalla domanda di accesso di cui alla lettera a), per casi di particolare necessità e disagio individuati dal regolamento di esecuzione; tale intervento può essere concesso per un massimo di dodici mensilità ed è rinnovabile una sola volta nel caso del perdurare accertato della situazione di disagio e necessità.

4. Fermo restando quanto previsto da questa legge per il suo adeguamento, il contributo integrativo spetta al nucleo familiare beneficiario fino a quando permane in esso almeno uno dei componenti originari. Il contributo è concesso per un periodo di tempo determinato dal regolamento di esecuzione; il contributo è automaticamente rinnovato al termine del periodo stesso nel caso in cui il nucleo familiare utilizzi gli alloggi di cui all'articolo 1, comma 3, lettera c), e mantenga i requisiti previsti dal regolamento medesimo.

5. La convenzione tra gli enti locali e il beneficiario del contributo integrativo stabilisce:

- a) i criteri di determinazione del contributo;
- b) il periodo di tempo per il quale il contributo è corrisposto;
- c) la condizione economico-patrimoniale rispetto alla quale è stato calcolato il contributo, nonché i casi, i tempi e i modi per la verifica della predetta condizione economico-patrimoniale ai fini dell'aggiornamento del contributo, cui il beneficiario s'impegna a sottostare, pena la decadenza dal contributo medesimo;
- d) gli effetti degli esiti della verifica della condizione economico-patrimoniale e dell'eventuale mancata collaborazione dei beneficiari alla verifica medesima;
- e) le modalità di erogazione e di utilizzo del contributo, secondo quanto previsto dai commi 6 e 7 e gli obblighi d'informazione nei confronti dell'ente locale;

- f) la revoca del contributo qualora il beneficiario occupante uno degli alloggi previsti all'articolo 4, comma 1, lettera d), avendo maturato una posizione utile in graduatoria, rifiuti di stipulare un contratto di locazione per gli alloggi previsti dall'articolo 4, comma 1, lettere a), b), c) o e);
- g) l'obbligo per il beneficiario, ove ne sussistano i presupposti, di versare l'ulteriore importo di cui all'articolo 6, comma 3, nei modi stabiliti dalla convenzione medesima.

6. Il nucleo familiare che ne ha diritto può utilizzare il contributo integrativo per tutti gli alloggi di cui all'articolo 4, comma 1, anche nel caso di mobilità tra le diverse tipologie ivi previste. Se è utilizzato un alloggio di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a), b), c) o e), la convenzione tra gli enti locali e il beneficiario prevede che il contributo sia versato direttamente al locatore.

7. Il nucleo familiare che sposta la propria residenza nel territorio di un ente locale della provincia diverso da quello che gli ha concesso il contributo integrativo mantiene il diritto al contributo, secondo quanto disposto da questa legge e a carico del medesimo ente, per un periodo, non inferiore a un anno, individuato dal regolamento di esecuzione e secondo le modalità previste dallo stesso.

8. Il contributo integrativo è calcolato:

- a) in proporzione inversa alla condizione economico-patrimoniale posseduta, valutata sulla base di fasce progressive, i cui limiti minimi e massimi sono stabiliti dagli enti locali sulla base dei criteri generali stabiliti dal regolamento di esecuzione di questa legge; il regolamento, inoltre, stabilisce le modalità per la verifica periodica, almeno annuale, della condizione economico-patrimoniale e i relativi effetti sulla rideterminazione del contributo integrativo; il regolamento prevede l'obbligo per l'inquilino di comunicare mutamenti significativi della condizione economico-patrimoniale per la rideterminazione del contributo, disciplinando i criteri, le modalità e la frequenza, almeno annuale, della comunicazione; la rideterminazione del contributo decorre dal mese successivo a quello in cui è stata comunicata o accertata la modificazione della condizione economico-patrimoniale;
- b) in relazione all'entità di un canone calcolato sulla base di tipologie standard e secondo quanto previsto dall'articolo 6, comma 1;
- c) in relazione all'ammontare delle spese condominiali per i nuclei familiari con condizione economico-patrimoniale particolarmente sfavorevole.

9. Fino a quando non sarà diversamente disposto in sede di attuazione della legge provinciale recante "Il governo dell'autonomia del Trentino: norme in materia di esercizio della potestà legislativa nonché di attribuzione e di esercizio delle funzioni amministrative dei comuni, delle comunità e della Provincia autonoma di Trento, in attuazione dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza" sulla base delle intese definite in seno alla Conferenza permanente per i rapporti tra la Provincia e le autonomie locali, all'erogazione all'ITEA s.p.a. delle somme ad essa spettanti a titolo di contributo integrativo di cui al comma 6, provvede direttamente la Provincia sulla base dei provvedimenti assunti dall'ente locale competente secondo quanto previsto da questa legge. In luogo della concessione dei finanziamenti a copertura degli oneri conseguenti all'erogazione dei predetti contributi integrativi la Provincia può assegnare all'ITEA s.p.a. finanziamenti di pari importo a sostegno dei programmi di investimento e dei piani per la provvista dei finanziamenti contratti dalla società medesima.

10. Contro i provvedimenti relativi alla formazione, aggiornamento e revisione della graduatoria ed all'accesso ai benefici di questa legge, chiunque abbia interesse può presentare ricorso all'organo esecutivo dell'ente locale competente entro trenta giorni dalla data di comunicazione della graduatoria.

Art. 4

Modalità per il reperimento di alloggi da destinare alla politica della casa

1. Per attuare la politica provinciale della casa ai sensi dell'articolo 1, comma 1, gli enti locali utilizzano:

- a) gli alloggi di proprietà o comunque in disponibilità dell'ITEA s.p.a., stipulando la convenzione prevista dall'articolo 1, comma 3, lettere c) e d);
- b) gli alloggi costruiti dall'ITEA s.p.a. sulla base di accordi di programma tra gli enti locali e i comuni proprietari di aree, secondo quanto previsto dal comma 3;
- c) gli alloggi costruiti dalle imprese sulla base di apposite convenzioni stipulate secondo quanto previsto dal comma 5;
- d) gli alloggi locati direttamente sul mercato dai soggetti di cui all'articolo 1, comma 3, lettera b);
- e) gli alloggi locati direttamente sul mercato dall'ITEA s.p.a. per essere destinati ai soggetti di cui all'articolo 1, comma 3, lettera d).

2. Per i fini del comma 1, lettera a), i comuni, la Provincia e gli altri enti pubblici possono affidare in gestione o conferire all'ITEA s.p.a. alloggi di loro proprietà o dei quali abbiano la disponibilità, da destinare alla locazione ai nuclei familiari in base a quanto disposto da questa legge.

3. Gli accordi di programma di cui al comma 1, lettera b), prevedono:

- a) la concessione alla società di un diritto di superficie su aree di proprietà degli enti medesimi, anche con riferimento a immobili da risanare, per una durata stabilita dall'accordo medesimo, anche in relazione al periodo, comunque non eccedente i trent'anni, necessario per l'ammortamento degli oneri di realizzazione degli immobili;
- b) che l'ITEA s.p.a. provveda alla costruzione o al risanamento di alloggi da destinare, per la durata del diritto di superficie, alle finalità di cui all'articolo 1.

4. L'accordo di programma stabilisce, in particolare:

- a) il numero e la tipologia degli alloggi da costruire o da risanare, nonché gli oneri conseguenti a carico dell'ITEA s.p.a.;
- b) l'obbligo dell'ITEA s.p.a. di utilizzare gli alloggi per la locazione ad aventi diritto in base a questa legge;
- c) il numero e la tipologia degli alloggi eventualmente trasferiti in proprietà all'ITEA s.p.a. quale corrispettivo degli oneri sostenuti, oltre alle entrate derivanti dai canoni di locazione;
- d) quant'altro necessario per la regolazione dei rapporti giuridici ed economici.

5. I commi 3 e 4 si applicano anche ai casi previsti dal comma 1, lettera c), per le convenzioni da stipulare con le imprese in possesso dei requisiti e idonee, individuate sulla base di procedure di evidenza pubblica. Dette convenzioni devono stabilire le tipologie e le caratteristiche che le costruzioni di edilizia abitativa devono avere. I requisiti d'idoneità delle imprese e le procedure di evidenza pubblica sono disciplinate dal regolamento di esecuzione di questa legge.

6. Alle aree e agli immobili messi a disposizione della società e delle imprese ai sensi dei commi 3, 4 e 5 si applicano le vigenti disposizioni urbanistiche relative alle aree destinate all'edilizia abitativa pubblica.

7. Al fine di incrementare la dotazione di alloggi dell'ITEA s.p.a. da destinare alle finalità di questa legge, la Giunta provinciale, nell'ambito degli atti di indirizzo previsti dall'articolo 7, comma 4, e previa intesa in seno alla Conferenza permanente per i rapporti tra la Provincia e le autonomie locali, individua le risorse ricavabili dalle operazioni di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ITEA s.p.a., nonché gli strumenti e i tempi per attuare un piano straordinario di incremento del patrimonio medesimo, da completare entro il 2016.

Art. 5
Locazione degli alloggi

1. Gli alloggi di cui all'articolo 4, comma 1, lettere a), b), c) ed e) sono locati da ITEA s.p.a. e dalle imprese convenzionate ai soggetti aventi diritto, previa stipula di contratti di locazione secondo quanto previsto da questa legge, nel rispetto della convenzione con gli enti locali e secondo l'ordine delle graduatorie approvate dagli enti locali medesimi; le predette graduatorie sono distinte con riguardo alle tipologie di nuclei familiari previste dall'articolo 1, comma 3, lettera c) e, rispettivamente, d). Il regolamento di esecuzione può prevedere l'attribuzione di punteggi aggiuntivi specifici per i nuclei familiari residenti nel territorio del comune in cui è situato l'alloggio. I contratti sono rinnovabili alle condizioni di cui al comma 3, fermo restando quanto stabilito dal comma 2 dell'articolo 6.

2. Possono ottenere in locazione gli alloggi di cui al comma 1 i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

- a) cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione europea;
- b) residenza anagrafica in un comune della provincia di Trento da almeno tre anni;
- c) appartenenza ad un nucleo familiare con condizione economico-patrimoniale rientrante nei limiti massimi individuati dal regolamento di esecuzione.

3. Fermi restando i requisiti di cittadinanza e di residenza di cui al comma 2, hanno titolo al rinnovo del contratto di locazione i nuclei familiari che abbiano una condizione economico-patrimoniale rientrante nei limiti massimi previsti dal regolamento di esecuzione per la permanenza nell'alloggio.

4. In casi straordinari di urgente necessità, gli alloggi di cui al comma 1 sono messi a disposizione da ITEA s.p.a., in via temporanea e secondo quanto previsto dalla convenzione con gli enti locali, a soggetti individuati dagli enti locali medesimi, prescindendo dalle graduatorie previste dal comma 1.

5. Per quanto non previsto da questa legge, ai contratti di locazione di cui al comma 1 si applicano, in quanto compatibili, le norme di diritto comune in materia di locazioni di immobili ad uso abitativo.

Art. 6
Disciplina dei canoni di locazione

1. I canoni per gli alloggi previsti dal comma 1 dell'articolo 5 sono stabiliti nell'ambito della convenzione con gli enti locali tenendo conto:

- a) del valore dell'immobile per gli alloggi destinati ai soggetti di cui all'articolo 1, comma 3, lettera c), nel rispetto degli indicatori stabiliti dalla legge finanziaria;
- b) del costo di realizzazione, degli oneri di ammortamento dell'immobile nonchè dei relativi oneri di gestione per gli alloggi destinati ai soggetti di cui all'articolo 1, comma 3, lettera d); il canone determinato ai sensi di questa lettera non può essere inferiore al canone determinato ai sensi della lettera a) per un alloggio con caratteristiche equivalenti.

2. La convenzione tra l'ente locale e ITEA s.p.a. o l'impresa convenzionata prevede che, nel caso in cui alla scadenza del contratto relativo agli immobili previsti dall'articolo 4, comma 1, lettere a), b), c) ed e), il nucleo familiare risulti in possesso dei requisiti previsti per la permanenza nell'alloggio, il contratto medesimo sia rinnovato. Nel caso in cui, alla predetta scadenza, il nucleo familiare risulti in possesso di una condizione economico-patrimoniale superiore a quella massima prevista, può essere stipulato, nei casi previsti dal regolamento tenendo conto delle priorità di utilizzo degli alloggi e previa autorizzazione dell'ente locale, un contratto di locazione regolato unicamente dalle norme di diritto comune e a prezzi di mercato definiti sulla base dei parametri stabiliti dalla convenzione

medesima, prescindendo dai criteri e dalle modalità, previsti dal regolamento, per la determinazione dei canoni oggettivi. Le somme derivanti dalla differenza tra il canone di mercato e il canone oggettivo sono versate dal locatore all'ente locale competente con vincolo di destinazione alle finalità di questa legge.

3. Qualora nel periodo di vigenza del contratto stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 1, in relazione al miglioramento della condizione economico-patrimoniale del nucleo familiare, il canone sostenibile per gli alloggi destinati ad edilizia abitativa di cui all'articolo 1, comma 3, lettere c) e d), divenga superiore al canone oggettivo, il contratto di locazione prevede che il locatario è tenuto a versare al locatore un'ulteriore somma pari alla differenza tra il canone sostenibile e il canone oggettivo nel limite dell'importo massimo pari al livello più elevato del canone di mercato per metro quadro individuato annualmente dalla Giunta provinciale per zone omogenee sulla base di apposite rilevazioni. Le somme versate ai sensi di questo comma sono trasferite dal locatore al fondo provinciale casa previsto dall'articolo 8. Resta ferma, nel caso in cui si verificano le condizioni per l'applicazione di questo comma, la possibilità per il locatario di rilasciare l'immobile anche prima della scadenza del contratto.

4. Gli importi versati ai sensi del comma 3 sono in parte restituiti, senza interessi, al locatario nel caso di acquisto di alloggio destinato ad abitazione principale. Il regolamento di esecuzione prevede altresì le modalità per la restituzione, i criteri di calcolo della quota, comunque non inferiore al 50 per cento, da restituire al locatario nonché i vincoli posti a carico del locatario medesimo tenendo conto di quelli previsti dalle disposizioni per l'edilizia abitativa agevolata. La restituzione può essere richiesta entro cinque anni dalla data dell'ultimo versamento.

5. Le disposizioni di cui ai commi 3 e 4 si applicano anche all'utilizzo degli alloggi disciplinato dall'articolo 9.

Art. 7

Costituzione dell'Istituto trentino per l'edilizia abitativa - società per azioni

1. L'Istituto trentino per l'edilizia abitativa (ITEA), disciplinato dalla legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa), è trasformato nell'Istituto trentino per l'edilizia abitativa - società per azioni (ITEA s.p.a.) e le relative azioni sono poste in capo alla Provincia. La trasformazione ha effetto dalla data di iscrizione di ITEA s.p.a. nel registro delle imprese.

2. La Giunta provinciale è autorizzata ad adottare l'atto costitutivo e lo statuto della società e a procedere ad ogni altro adempimento necessario alla sua costituzione, nel rispetto della disciplina dettata dal codice civile e dalle altre leggi vigenti in materia.

3. ITEA s.p.a. opera, in particolare, per le seguenti finalità:

- a) la gestione del patrimonio abitativo di sua proprietà o comunque in sua disponibilità per la locazione di alloggi a nuclei familiari aventi titolo alle provvidenze previste dall'articolo 1;
- b) il reperimento di ulteriori alloggi, secondo le modalità stabilite dall'articolo 4, per le finalità di cui alla lettera a);
- c) il reperimento dei mezzi finanziari necessari per il perseguimento delle finalità di questa legge, anche attraverso la valorizzazione del proprio patrimonio;
- d) il reperimento, sotto qualsiasi forma, di alloggi anche collettivi da destinare a utenti con esigenze di natura temporanea, a condizione che la gestione di quest'area di attività sia contabilmente separata e che non produca perdite nel bilancio economico della società.

4. Lo statuto della società prevede inoltre, in particolare:

- a) la sottoscrizione dell'intero capitale sociale da parte della Provincia, dei comuni e delle

loro forme associative;

- b) l'obbligo di osservare gli atti di programmazione generale e d'indirizzo della Provincia nonché gli atti di programmazione degli enti locali;
- c) la stipulazione delle convenzioni e degli accordi di programma previsti da questa legge in coerenza con i programmi e gli indirizzi di cui alla lettera b); in ogni caso l'attività della società è dedicata alle finalità di questa legge in via prevalente e comunque nel rispetto delle norme comunitarie;
- d) il governo della società, prevedendo anche le modalità per assicurare il coinvolgimento o la partecipazione dei comuni;
- e) la presenza nel collegio sindacale della società di un componente designato dalle minoranze del Consiglio provinciale.

5. All'ITEA s.p.a. possono essere affidate direttamente dalla Provincia e dai suoi enti funzionali, nonché dai comuni, dalle loro forme associative e dai loro enti funzionali:

- a) la gestione di strutture di loro proprietà destinate a servizi pubblici di competenza degli enti medesimi, sulla base di un'apposita convenzione, fermo restando l'obbligo della società di osservare le norme comunitarie in materia di appalti di lavori, di forniture e di servizi;
- b) le funzioni di stazione appaltante ai sensi della normativa comunitaria per la realizzazione di strutture da destinare a servizi pubblici di competenza degli enti;
- c) altre attività ritenute utili al perseguimento delle finalità di questa legge, nel rispetto del diritto comunitario.

6. Lo statuto di ITEA s.p.a. può prevedere altresì la facoltà, nel rispetto dell'ordinamento comunitario, di assumere la gestione di alloggi anche appartenenti a soggetti privati.

7. Il personale dell'ITEA con contratto di lavoro a tempo indeterminato è inquadrato presso la Provincia e contestualmente messo a disposizione di ITEA s.p.a. ovvero, a richiesta del personale medesimo, trasferito alla società stessa.

8. In relazione alle unità di personale che sono inquadrate presso la Provincia in applicazione del comma 7 sono aumentati di pari numero i posti della dotazione complessiva del personale.

9. ITEA s.p.a. subentra nei rapporti di lavoro del personale a tempo determinato in essere il giorno antecedente alla data di trasformazione dell'ITEA fino alla loro naturale scadenza.

10. Il regolamento di esecuzione di questa legge disciplina:

- a) i tempi e le modalità del trasferimento del personale dell'ITEA alla Provincia e la contestuale messa a disposizione di ITEA s.p.a.; gli oneri relativi al predetto personale sono a carico di ITEA s.p.a.; i conseguenti rapporti finanziari e organizzativi tra la Provincia e la società sono regolati d'intesa tra i due enti;
- b) le modalità di consultazione delle organizzazioni sindacali anche in materia di disciplina contrattuale del rapporto di lavoro del personale dipendente dalla società; il trattamento di fine rapporto maturato dal personale trasferito è riconosciuto dalla Provincia secondo quanto previsto dall'articolo 9 della legge provinciale 3 febbraio 1997, n. 2; il suddetto trattamento di fine rapporto si cumula a tutti gli effetti, per i periodi successivi, con il trattamento di fine rapporto maturato presso la Provincia; l'ammontare del fondo per il trattamento di fine rapporto riferito al personale dell'ITEA che si trasferisce alle dipendenze di ITEA s.p.a. è posto a carico della suddetta società.

11. I beni già di proprietà dell'ITEA mantengono il vincolo di destinazione alle finalità di edilizia residenziale pubblica fatto salvo quanto diversamente stabilito dall'ente locale competente.

12. Per le finalità di questa legge l'ITEA s.p.a. può avvalersi delle procedure

espropriative disciplinate dalla legge provinciale 19 febbraio 1993, n. 6 (Norme sulla espropriazione per pubblica utilità), anche per riordinare il patrimonio immobiliare a essa conferito dalla Provincia.

Art. 8

Fondo provinciale casa

1. Per l'attuazione della politica provinciale della casa di cui all'articolo 1 è istituito il fondo provinciale casa.

2. Il fondo provinciale casa è alimentato da:

- a) le somme a carico del bilancio provinciale, stabilite previa intesa acquisita in seno alla Conferenza permanente per i rapporti tra la Provincia e le autonomie locali;
- b) i fondi statali spettanti alla Provincia e ai comuni ai sensi delle leggi vigenti e dell'articolo 5 della legge 30 novembre 1989, n. 386 (Norme per il coordinamento della finanza della Regione Trentino - Alto Adige e delle Province autonome di Trento e di Bolzano con la riforma tributaria);
- c) i versamenti derivanti dall'applicazione dell'articolo 6, commi 3 e 5.

3. Sulla base dell'intesa complessiva per la finanza locale provinciale definita ai sensi dell'articolo 81 dello Statuto d'autonomia, il fondo provinciale casa è ripartito annualmente tra la Provincia e gli enti locali sulla base, in particolare, dei fabbisogni rilevati tenuto conto delle domande nonchè degli standard minimi fissati dalla Giunta provinciale. Le somme versate al fondo provinciale casa ai sensi dell'articolo 6, commi 3 e 5, sono ripartite tra la Provincia e gli enti locali separatamente, tenendo conto, in particolare, dei fabbisogni derivanti dall'obbligo di restituzione.

4. Il riparto di cui al comma 3 tiene conto delle somme erogate dalla Provincia ad ITEA s.p.a. ai sensi dell'articolo 3, comma 9, e l'intesa prevista dal medesimo comma 3 individua altresì, per ciascun ente locale competente, il limite di spesa annua per la concessione dei contributi integrativi, ivi compresi quelli la cui erogazione è effettuata direttamente dalla Provincia.

Art. 9

Disposizioni transitorie e di prima applicazione

1. I provvedimenti di assegnazione degli alloggi di edilizia abitativa pubblica adottati ai sensi della legge provinciale n. 21 del 1992 antecedentemente alla data di trasformazione di ITEA in ITEA s.p.a. mantengono la loro efficacia anche a seguito del predetto conferimento, secondo la disciplina prevista da quest'articolo.

2. A decorrere dalla data di trasformazione di ITEA in ITEA s.p.a. la società medesima subentra all'ITEA nei contratti stipulati a seguito dei provvedimenti di assegnazione previsti dal comma 1.

3. L'ente locale dispone la revoca dei provvedimenti di cui al comma 1 nei seguenti casi:

- a) superamento, da parte del nucleo familiare del soggetto assegnatario, del limite di condizione economico-patrimoniale previsto per la permanenza negli alloggi ai sensi dell'articolo 5, comma 3;
- b) qualora cessi di far parte del nucleo familiare per qualsiasi motivo il soggetto assegnatario ovvero il medesimo soggetto abbandoni l'alloggio o trasferisca la residenza;
- c) cessione dell'alloggio in tutto o in parte in sublocazione a terzi;
- d) gravi e ripetute violazioni delle condizioni contrattuali ovvero mancata collaborazione

nella verifica delle condizioni economico-patrimoniali.

4. A seguito del provvedimento di revoca adottato per le motivazioni di cui al comma 3, lettera a), l'assegnatario e il suo nucleo familiare sono tenuti a rilasciare l'alloggio entro il termine massimo di un anno, salvo proroga eccezionale di un ulteriore anno per gravi e giustificati motivi; si applica peraltro, in tale caso, quanto previsto dall'articolo 6, comma 2, secondo e terzo periodo.

5. Nei casi di revoca previsti dal comma 3, lettere b), c) e d), il nucleo familiare ha titolo a stipulare con ITEA s.p.a. un contratto di locazione secondo quanto previsto dall'articolo 5; al medesimo nucleo familiare è altresì corrisposto il contributo integrativo previsto dall'articolo 3, ove spettante ai sensi del medesimo articolo.

6. In prima applicazione di questa legge i canoni oggettivi stabiliti ai sensi della legge provinciale n. 21 del 1992 con riguardo ai contratti di cui al comma 2 sono aggiornati secondo i criteri previsti dall'articolo 6, comma 1, e con le modalità stabilite dal regolamento di esecuzione.

7. Il canone soggettivo relativo ai contratti di cui al comma 2 è progressivamente aggiornato in modo tale da corrispondere, alla data prevista dal regolamento di esecuzione, alla differenza tra il canone oggettivo e il contributo integrativo teoricamente spettante al nucleo familiare e determinato ai sensi dell'articolo 3.

8. Per i fini di cui al comma 7, il regolamento di esecuzione determina i criteri e i tempi del progressivo aggiornamento del canone soggettivo, secondo principi di gradualità e di proporzionalità. Il termine massimo per il completamento dell'aggiornamento è fissato al 31 dicembre 2011.

9. A decorrere dalla data di trasformazione di ITEA in ITEA s.p.a. la Provincia, per conto degli enti locali in relazione a quanto disposto dall'articolo 3, comma 9, corrisponde alla società la differenza tra il canone oggettivo e il canone soggettivo, come determinati ai sensi, rispettivamente, dei commi 6 e 7. Anche in tali casi si applica quanto disposto dal secondo periodo del medesimo comma 9 dell'articolo 3.

10. Ove ne sussistano i presupposti, le somme di cui all'articolo 6, comma 3, sono dovute anche con riguardo ai contratti previsti da quest'articolo.

11. Alla revoca del provvedimento di assegnazione ai sensi di quest'articolo provvede l'ente locale; in tal caso continua a trovare applicazione quanto previsto dall'articolo 27, comma 5, della legge provinciale n. 21 del 1992, ancorchè abrogato. Analogamente spetta all'ente locale la verifica della condizione economico-patrimoniale, fatta salva la possibilità di avvalersi di ITEA s.p.a. previa convenzione.

12. I provvedimenti di sospensione delle revoche dell'assegnazione già adottati ai sensi della legge provinciale n. 21 del 1992 mantengono la loro efficacia fino a quando permangono le condizioni che li hanno determinati.

13. In sede di prima applicazione gli enti locali verificano le condizioni economico-patrimoniali dei nuclei familiari che fruiscono di integrazioni al canone di cui all'articolo 33 bis della legge provinciale n. 21 del 1992 ed è conseguentemente calcolato l'importo dell'eventuale contributo integrativo spettante ai sensi di questa legge e di quanto disposto dal regolamento di esecuzione; ove spettante il contributo, è conseguentemente stipulata la convenzione.

14. I pareri del Consiglio delle autonomie locali previsti da questa legge, fino alla sua costituzione, sono sostituiti dai pareri dell'organismo più rappresentativo dei comuni in ambito provinciale. Le intese previste da questa legge in seno alla Conferenza permanente per i rapporti tra la Provincia e le autonomie locali, fino alla sua costituzione, sono sostituite:

a) da intese tra Provincia e rappresentanza unitaria dei comuni ai sensi dell'articolo 81 dello Statuto d'autonomia, nel caso esse abbiano ad oggetto la definizione o il riparto dei fondi;

b) da intese tra la Provincia e l'organismo maggiormente rappresentativo dei comuni in ambito provinciale in tutti gli altri casi.

15. In attesa della trasformazione in società per azioni, ITEA può adottare un bilancio riferito al solo esercizio 2006 sulla base di specifiche direttive della Giunta provinciale relative all'impostazione del bilancio medesimo; le medesime direttive possono prevedere, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 43 (Disposizioni inerenti il bilancio annuale 2005 e pluriennale 2005-2007 dell'Istituto trentino per l'edilizia abitativa) della legge provinciale 10 febbraio 2005, n. 1, che ITEA adotti un bilancio che rispetti il solo equilibrio finanziario.

Art. 10

Fondi di garanzia a sostegno dell'accesso all'abitazione

1. La Provincia è autorizzata ad assegnare specifici finanziamenti ad associazioni e ad altri soggetti senza scopo di lucro da destinare alla costituzione o all'incremento di fondi di garanzia la cui creazione sia prevista dagli statuti dei predetti soggetti nel caso in cui tali fondi siano finalizzati a creare strumenti di garanzia per agevolare la stipulazione di contratti di locazione tra proprietari e soggetti con condizione sociale o economico-patrimoniale tale da ostacolare il loro accesso alla locazione.

2. I finanziamenti sono assegnati previa stipula di apposita convenzione e secondo criteri e modalità previsti con deliberazione della Giunta provinciale adottata previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti tra la Provincia e le autonomie locali, ove costituita; la convenzione può disciplinare, in particolare:

- a) i requisiti dei soggetti previsti dal comma 1 e i contenuti minimi dei relativi statuti;
- b) la misura della eventuale compartecipazione alla costituzione e all'incremento dei fondi da parte dei soggetti assegnatari dei finanziamenti;
- c) l'assunzione dell'obbligo da parte dei predetti soggetti di rispettare le direttive della Giunta provinciale di carattere generale per l'erogazione delle garanzie;
- d) le modalità di rendicontazione;
- e) i casi e le modalità di revoca, anche parziale, dei finanziamenti concessi;
- f) le modalità di restituzione alla Provincia, nel caso di scioglimento del soggetto assegnatario dei finanziamenti, del residuo del fondo di garanzia nei limiti delle somme apportate dalla Provincia medesima.

Art. 11

Regolamento di esecuzione

1. Le norme di esecuzione di questa legge sono stabilite con regolamento da adottare, previo parere del Consiglio delle autonomie locali e della competente commissione permanente del Consiglio provinciale; ove i predetti pareri non siano rilasciati entro quarantacinque giorni dal ricevimento della richiesta il regolamento può essere comunque approvato.

2. Il primo regolamento di esecuzione di questa legge è approvato entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge medesima secondo le procedure previste dal comma 1, su proposta non vincolante di un apposito comitato nominato dalla Giunta provinciale. Ove il comitato non formuli la proposta entro novanta giorni dalla data della sua costituzione la Giunta provinciale può prescindere da tale proposta.

3. Il comitato previsto dal comma 2 è nominato dalla Giunta provinciale entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore di questa legge. Nel caso in cui, a tale data, non siano ancora pervenute le designazioni previste da questo comma, la Giunta provinciale può comunque procedere a nominare il comitato, fatta salva la successiva integrazione dello

stesso con i componenti mancanti. Il comitato è composto da:

- a) l'assessore competente per materia, con funzioni di presidente;
- b) sei componenti designati dall'assessore competente per materia;
- c) tre componenti designati dalle minoranze del Consiglio provinciale;
- d) un componente designato dal Consiglio delle autonomie locali, ove costituito, ovvero dall'organizzazione maggiormente rappresentativa dei comuni trentini;
- e) tre componenti designati dalle organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative.

4. Il regolamento di esecuzione prevede che per l'accesso ai benefici previsti da questa legge e per il calcolo del canone di locazione degli alloggi di edilizia abitativa pubblica non si tiene comunque conto del reddito e della condizione economico-patrimoniale delle persone che sono ospiti dei beneficiari o degli assegnatari degli alloggi anche in via continuativa e stabile e ivi residenti, quando l'ospitalità è finalizzata a scopi di assistenza sulla base di un rapporto di lavoro a tempo pieno ed esclusivo. Agli stessi fini il medesimo regolamento prevede che nella determinazione della condizione economico-patrimoniale del nucleo si tiene conto della condizione economico-patrimoniale del coniuge non legalmente separato ancorché non facente parte del nucleo medesimo.

Art. 12

Abrogazioni

1. A decorrere dalle date previste dal regolamento di esecuzione di questa legge sono abrogate le seguenti disposizioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21, come da ultimo modificata dall'articolo 5 della legge provinciale 22 dicembre 2004, n. 13:

- a) il capo IV del titolo I;
- b) il capo II del titolo II;
- c) il capo III del titolo II;
- d) la sezione IV del capo I del titolo III.

2. Le disposizioni della legge provinciale n. 21 del 1992 non abrogate dal comma 1 si applicano in quanto compatibili con questa legge.

3. Il capo III del titolo II della legge provinciale n. 21 del 1992 continua ad applicarsi in relazione agli immobili per cui, alla data di entrata in vigore di questa legge, è già intervenuta la presentazione della domanda da parte dell'interessato. A decorrere dalla data di costituzione di ITEA s.p.a. i proventi derivanti dalla cessione dei predetti alloggi sono introitati da tale società.

4. Le graduatorie per l'edilizia abitativa pubblica approvate prima delle date individuate ai sensi del comma 1 conservano la propria validità fino all'approvazione delle nuove graduatorie da parte degli enti locali ai sensi di questa legge, secondo quanto previsto dal regolamento.

5. A decorrere dalla data prevista dal regolamento di esecuzione di questa legge sono abrogati:

- a) il comma 4 dell'articolo 3 della legge provinciale 18 giugno 1990, n. 16 (Interventi di edilizia abitativa a favore di persone anziane e modificazioni alle leggi provinciali in materia di edilizia abitativa e alla legge provinciale 14 settembre 1979, n. 8, concernente "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Provincia autonoma di Trento");
- b) il comma 2 dell'articolo 92 della legge provinciale n. 21 del 1992;
- c) l'articolo 4 della legge provinciale n. 16 del 1990;
- d) l'articolo 93 della legge provinciale n. 21 del 1992.

6. Il regolamento di esecuzione può prevedere la formazione di graduatorie separate per l'assegnazione di alloggi ai nuclei familiari comprendenti i soggetti previsti dall'articolo 2, comma 1, della predetta legge provinciale n. 16 del 1990.

Art. 13

Modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)

1. All'articolo 4, comma 1, lettera c), della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21, il secondo e il terzo periodo sono sostituiti dai seguenti: "Il reddito al quale far riferimento è il reddito complessivo ai fini fiscali relativo al triennio anteriore all'anno di presentazione della domanda. Ai fini della determinazione del limite massimo, il reddito derivante da lavoro dipendente è ridotto del cinquanta per cento."

2. All'articolo 4, comma 1, lettera g), della legge provinciale n. 21 del 1992 è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "; questa lettera non trova applicazione nel caso di situazioni di particolare disagio del richiedente determinatesi a seguito di pronunciamenti dell'autorità giudiziaria che abbiano inciso sulla originaria condizione economica o sociale del richiedente medesimo o del nucleo familiare di appartenenza".

3. All'articolo 26, comma 3, della legge provinciale n. 21 del 1992, nel primo periodo le parole: "in relazione al reddito annuo complessivo del nucleo familiare" sono sostituite dalle seguenti: "in relazione al reddito convenzionale del nucleo familiare determinato con riferimento al reddito complessivo ai fini fiscali".

4. Le modificazioni all'articolo 4, comma 1, lettera c), della legge provinciale n. 21 del 1992, introdotte dal comma 1, trovano applicazione per le domande presentate a decorrere dal 1° gennaio 2006. L'approvazione delle graduatorie con riguardo alle domande presentate dopo il 1° gennaio 2006 costituisce revisione delle graduatorie permanenti ai sensi della predetta legge provinciale n. 21 del 1992 e della legge provinciale 18 giugno 1990, n. 16; con riferimento alle domande presentate dal 1° gennaio 2006 l'avvenuto acquisto dell'immobile ovvero la realizzazione delle opere prima della data di presentazione della domanda non costituisce causa ostativa alla concessione del contributo nel caso in cui il richiedente risulti già inserito nella graduatoria immediatamente precedente.

5. Le modificazioni all'articolo 26 della legge provinciale n. 21 del 1992 previste dal comma 3 trovano applicazione con riguardo ai canoni dovuti a decorrere dal 1° gennaio 2006.

Art. 14

Disposizioni finanziarie

1. Per i fini di cui agli articoli 3, comma 9, 9, comma 9, e 10, comma 1, è autorizzata la spesa di 21.000.000 di euro per ciascuno degli esercizi finanziari 2006 e 2007.

2. Per gli esercizi finanziari successivi si provvederà con legge finanziaria.

3. Alla copertura dell'onere di cui al comma 1 si provvede con riduzione di pari importo e per i medesimi esercizi finanziari del fondo per nuove leggi - spese in conto capitale (unità previsionale di base 85.10.210).

4. La Giunta provinciale è autorizzata ad apportare al bilancio le variazioni conseguenti a questa legge, ai sensi dell'articolo 27, terzo comma, della legge provinciale 14 settembre 1979, n. 7 (Norme in materia di bilancio e di contabilità generale della Provincia autonoma di Trento).

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Provincia.

Trento, 7 novembre 2005

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA
Lorenzo Dellai

LAVORI PREPARATORI

- Disegno di legge 31 dicembre 2004, n. 93, d'iniziativa della Giunta provinciale (su proposta dell'assessore Marta Dalmaso), concernente "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)".
- Assegnato alla Quarta Commissione permanente il 17 gennaio 2005.
- Parere favorevole della Quarta Commissione permanente espresso il 30 giugno 2005.
- Approvato dal Consiglio provinciale il 28 ottobre 2005.