



COMUNE DI TRENTO

VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 339

della Giunta comunale

Oggetto: PRESA D'ATTO DELLO STUDIO DI FATTIBILITA' CONCERNENTE INTERVENTI DI RIGENERAZIONE DI AREE URBANE PER L'EMERGENZA ABITATIVA MEDIANTE UN FONDO IMMOBILIARE DENOMINATO "FONDO TARENTINO PER LA RIGENERAZIONE URBANA".

Il giorno 02.12.2024 ad ore 08.45 si è riunita nella sala delle adunanze la Giunta comunale.

Presenti: sindaco **Ianeselli Franco**
vicesindaca **Bozzarelli Elisabetta**
assessore **Baggia Monica**
e assessori **Casonato Giulia**
Facchin Ezio
Panetta Salvatore
Pedrotti Alberto

Assenti: assessore **Gilmozzi Italo**
e assessori

e pertanto complessivamente presenti n. 7, assenti n. 1, componenti della Giunta.

Assume la presidenza il sindaco Ianeselli Franco.

Partecipa la vicesegretaria generale Debiasi Franca.

Accertata la presenza del numero legale, il Presidente invita la Giunta a deliberare in merito all'oggetto.

La Giunta comunale

vista la proposta riguardante l'oggetto n. 2024/368 corredata dai pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e alla regolarità contabile rispettivamente dai soggetti responsabili del Servizio interessato e del Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n. 136, allegati alla presente deliberazione ed udita la corrispondente relazione;

premessi che:

- tra gli obiettivi strategici della manovra economico-finanziaria 2021-2023 della Provincia autonoma di Trento vi era l'attivazione di progetti di sviluppo economico e sociale del Trentino che prevedessero l'apporto finanziario di investitori istituzionali, oltre che di altri soggetti pubblici e privati;
- in linea con il generale obiettivo definito a livello provinciale, nelle Linee programmatiche di mandato 2020-2025 e, da ultimo, del Documento Unico di Programmazione 2025-2027 (e nei relativi aggiornamenti) il Comune di Trento ha attribuito rilevanza strategica al tema della riqualificazione e rigenerazione urbana e del ricorso a strumenti che favoriscano il rapporto pubblico-privato;
- tra gli obiettivi operativi previsti nel Documento Unico di Programmazione 2025-2027, nell'ambito dell'obiettivo strategico "Costruire un welfare dinamico capace di intercettare i bisogni e intervenire in maniera efficace ispirato ad un criterio di reciprocità", è stato stabilito l'obiettivo operativo "Promuovere lo sviluppo di relazioni di buon vicinato e di comunità, valorizzando i progetti esistenti e strutturandone di nuovi in ottica di co-housing e abitare collaborativo";
- la Provincia autonoma di Trento, il Comune di Trento e il Comune di Rovereto, quali Amministrazioni di riferimento, assieme a Cassa del Trentino S.p.a. e Patrimonio del Trentino S.p.a. quali Società in house della Provincia e dalla stessa interamente controllate con specifico expertise in ambito, rispettivamente, finanziario ed immobiliare, e a Cassa Depositi e Prestiti S.p.a. hanno quindi attivato un'iniziativa e un gruppo di lavoro per approfondire la fattibilità di un progetto di valorizzazione del patrimonio pubblico mediante l'attivazione di uno strumento finanziario che prevedesse il coinvolgimento di capitali privati;
- con deliberazione della Giunta comunale 06.04.2021 n. 70 il Comune di Trento approvato lo schema di Protocollo d'intesa "Costituzione di un Tavolo di lavoro per gli approfondimenti concernenti il progetto di promozione e lancio di un Fondo per la rigenerazione urbana di aree ubicate prevalentemente nei Comuni di Trento e Rovereto", tra Comune di Trento, Provincia autonoma di Trento, Comune di Rovereto, Cassa del Trentino S.p.a., Patrimonio del Trentino S.p.a., CDP Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.a. (ora CDP Real Asset Società di Gestione del Risparmio S.p.a.);
- il Protocollo d'intesa è stato sottoscritto dalle parti in data 16 giugno 2021 e conseguentemente è stato costituito il gruppo di lavoro per gli approfondimenti concernenti il progetto di promozione e lancio di un Fondo per la rigenerazione urbana di aree ubicate nei Comuni di Trento e Rovereto ("Progetto Ri-Urb");
- nella fase di approfondimento e studio per la fattibilità del Progetto Ri-Urb, avviata dal gruppo di lavoro costituito tra i soggetti sottoscrittori del Protocollo, è emersa la necessità di coinvolgere nel gruppo di lavoro anche ITEA S.p.a. e Trentino Sviluppo S.p.a., quali soggetti proprietari di aree che potenzialmente potrebbero essere prese in considerazione per l'analisi della fattibilità del Progetto Ri-Urb;
- con deliberazione dei soggetti sottoscrittori del protocollo, (deliberazioni della Giunta provinciale 05.05.2023 n. 748, della Giunta del Comune di Trento 20.03.2023 n. 58) è stato a tal fine approvato l'atto integrativo al citato Protocollo d'intesa, che ha esteso i contenuti e gli effetti del protocollo a ITEA S.p.a. e Trentino sviluppo S.p.a.; l'atto integrativo è stato sottoscritto il 9 giugno 2023;
- l'art. 1 del Protocollo, al fine di attivare una collaborazione per approfondire la fattibilità di Ri-Urb, prevedeva la costituzione di un Tavolo di lavoro tra gli aderenti, presieduto dal Direttore generale della P.A.T. e coordinato dal Direttore Generale di Cassa del Trentino S.p.a. con la partecipazione dei referenti tecnici indicati dai rispettivi Enti d'appartenenza. Il tavolo di lavoro si è costituito e riunito in diverse occasioni; in data 25 settembre 2024 si è tenuto l'ultimo incontro per la conclusione dell'analisi di fattibilità di Ri-Urb;

- gli approfondimenti sulla fattibilità hanno riguardato i contenuti sia tecnici ed economico-finanziari che sociali del progetto; ciascuna parte ha a tal fine individuato i propri referenti interni per la costituzione di due gruppi di lavoro ristretti (uno sui “profili tecnici ed economico – finanziari” e l’altro sui “profili sociali”);
- l’art. 1.3 del protocollo prevede che l’analisi di fattibilità si concluda, in caso di esito positivo, con una relazione che contenga i seguenti elementi:
 - struttura dello strumento;
 - punti di forza e di attenzione;
 - tempistica stimata;
 - impegni rimessi in capo a ciascuna parte al fine di porre le basi per avviare la fase operativa prodromica per la gara di selezione della SGR;
 - individuazione delle potenziali fonti di finanziamento dello strumento;
- il protocollo prevede altresì che, entro i successivi 30 giorni dall’invio della relazione conclusiva ciascun sottoscrittore che intenda aderire al Progetto Ri-Urb, debba far pervenire alla Direzione Generale della Provincia apposita nota di adesione;
- lo studio di fattibilità è stato presentato in data 25 settembre 2024, in un incontro ad hoc alla presenza delle parti interessate;
- la Giunta provinciale, con deliberazione 4 ottobre 2024 n. 1569, nel prendere atto dei contenuti dello Studio di fattibilità concernente l’intervento per far fronte al disagio abitativo delle famiglie e alle nuove esigenze abitative derivanti da lavoratori temporanei, studenti fuori sede, lavoratori ad elevata mobilità, nonché al tema dell’invecchiamento della popolazione, mediante il Fondo immobiliare denominato “Fondo Trentino per la rigenerazione urbana”, aderendo al Progetto Ri-Urb, ha incaricato il Direttore generale della Provincia a promuovere le azioni necessarie all’implementazione dello stesso;
- in data 14 ottobre 2024 ns. prot. n. 374565 quest’ultimo ha trasmesso lo studio di fattibilità agli Enti sottoscrittori del protocollo, invitandoli a far pervenire l’adesione al progetto entro 30 giorni dal ricevimento della nota, al fine di procedere con la fase operativa che comprende le seguenti attività principali:
 1. definizione di dettaglio della disciplina normativa e della regolamentazione delle cosiddette “3S” ovvero “Social, Senior e Student/Temporary Housing”;
 2. ottimizzazione dell’iter urbanistico delle aree/immobili analizzati, nonché l’individuazione di ulteriori aree apportabili al Fondo anche presso Comuni ulteriori rispetto a Trento e Rovereto;
 3. messa punto della documentazione di gara per la selezione della società di gestione del risparmio, propedeutiche all’adozione del provvedimento provinciale nel quale verranno definiti i profili di dettaglio del Progetto e l’avvio della procedura di selezione della SGR che istituirà e gestirà il Fondo;
- lo studio di fattibilità è costituito da un documento principale che descrive le fasi del progetto, gli elementi della fattibilità in termini di aree e contenuti sociali, nonché gli elementi essenziali citati, unitamente ad allegati di approfondimento;
- la sopra citata documentazione, riporta ed approfondisce, in sintesi, i seguenti elementi principali:
 - contenuti sociali: dare una risposta al tema del disagio abitativo delle famiglie e delle nuove esigenze abitative derivanti da lavoratori temporanei, studenti fuori sede, lavoratori a elevata mobilità e al tema dell’invecchiamento della popolazione che giustifica la priorità nel ricondurre risorse pubbliche (in particolare aree ed immobili) al Progetto;
 - strumento: fondo immobiliare denominato “Fondo Trentino per la rigenerazione urbana” (cosiddetto Fondo Ri-Urb Trentino) istituito e gestito dalla Società di Gestione del Risparmio (“SGR”) ai sensi del Testo Unico della finanza, da selezionare con specifica procedura competitiva a cura di APAC;
 - apporti in natura al Fondo Ri-Urb: fondo immobiliare ad apporto pubblico e, dunque, con apporti in natura dell’area/immobile di Enti e Società del sistema pubblico provinciale in cambio di quote del fondo, da perfezionarsi a seguito della selezione della SGR e della conseguente istituzione del Fondo Ri-Urb Trentino, nonché dell’iter di valutazione a cura di esperti indipendenti dei cespiti;
 - apporti in denaro al Fondo Ri-Urb: Cassa del Trentino S.p.a. supporterà il Progetto quale investitore territoriale di riferimento, con l’obiettivo di porre le basi per il coinvolgimento di ulteriori investitori istituzionali nazionali e territoriali (cosiddetto effetto leva rispetto alle risorse pubbliche), anche in considerazione dell’impegno nel settore di importanti

- investitori di lungo periodo come Cassa Depositi e Prestiti, Invimit, Laborfonds, ecc.;
- ambito di intervento: premesso che il progetto di rigenerazione urbana avrà come baricentro i Comuni di Trento e Rovereto, a seguito della messa a punto della regolamentazione pubblica, sarà esteso anche ai Comuni del Trentino che presentino cespiti e contenuti sociali coerenti con il progetto medesimo;
- iter indicativo: l'iter della fase operativa prevede le seguenti fasi da realizzarsi indicativamente entro i prossimi 6 mesi:
 - a) atti programmatici P.A.T., Comuni e S.p.a. pubbliche
 - b) Selezione Advisor legale (CdT)
 - c) Norma e Regolamentazione "3S"
 - d) Ottimizzazione iter urbanistici/ulteriori aree apportabili
 - e) Documenti gara pubblica
 - f) Deliberazione P.A.T. promozione Fondo/Selezione SGR a seguito delle quali verrà attivata la procedura di selezione della SGR che istituirà il Fondo;

evidenziato e ribadito che l'obiettivo delle analisi e dell'approfondimento fin qui condotti è quello di studiare e individuare strumenti innovativi, che richiamino anche il coinvolgimento e l'apporto di soggetti terzi, per organizzare e far fronte al disagio abitativo delle famiglie e alle nuove esigenze abitative derivanti da lavoratori temporanei, studenti fuori sede, lavoratori ad elevata mobilità, nonché al tema dell'invecchiamento della popolazione, con l'analisi di strumenti che vedono l'introduzione di nuovi modelli di governance sia nel finanziamento sia nella gestione dei progetti;

rilevato che nello studio di fattibilità tra gli immobili di proprietà del Comune di Trento ritenuti compatibili e quindi potenzialmente apportabili al Fondo sono indicati:

- "Ex Ostello di via Manzoni",
- Secondo stralcio viale dei Tigli,

ove le funzioni sociali insediabili per le infrastrutture residenziali sopra elencate vanno ricercate per il fondo tra le seguenti: Social Housing, Senior Housing e Studentati/Temporary housing;

specificato al riguardo che:

- sulla base del piano attuativo generale di iniziativa pubblica della zona C5 A di Viale dei Tigli, si è dato avvio, tramite stipula di uno specifico accordo di programma tra il Comune di Trento e ITEA S.p.a., quale soggetto titolato all'edificazione, alle attività di cui ad un primo stralcio, finalizzate alla realizzazione di 4 complessi edilizi con destinazione ad alloggi a canone moderato, biblioteca di quartiere, attività commerciali, di pubblico esercizio e alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria. E' previsto anche un secondo stralcio, subordinato alla stipula di un accordo di programma tra il Comune di Trento e ITEA S.p.a., da definire nei suoi contenuti puntuali;
- il compendio immobiliare "ex Ostello" è articolato in due corpi di fabbrica, individuati rispettivamente dalle pp.ed. 990 e 991 e dalla p.ed. 989 C.C. Trento. L'ostello è stato chiuso dal 2007 e i due edifici sono stati oggetto di varie procedure di alienazione non andate a buon fine. Attualmente è in corso una valutazione, da parte dell'Amministrazione comunale, di opzioni diverse di valorizzazione del compendio, e in tal senso sono state valutate alcune ipotesi di recupero e rigenerazione del comparto;

ritenuto necessario, nel prendere atto dello studio di fattibilità, evidenziare che l'adesione al progetto vale quale manifestazione di intenti ed espressione di volontà riferita alla generale impostazione del medesimo, fatta salva la necessità di sottoporre le risultanze dello studio di fattibilità alla valutazione dei competenti organi dell'amministrazione comunale, nel rispetto delle prerogative assegnate, anche al fine di confermare gli immobili da destinare alla realizzazione del progetto o di individuare in alternativa immobili diversi rispetto a quelli fin qui inseriti, che possano soddisfare le caratteristiche richieste in termini di funzioni sociali insediabili e degli altri parametri individuati nel progetto;

considerato che, in esecuzione della Legge provinciale 09.12.2015 n. 18, dal 1° gennaio 2016 gli Enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m., ed in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono a scadenza;

atteso che il punto 2. dell'Allegato 4/2 del D.Lgs. 118/2011 e s.m. specifica che la scadenza dell'obbligazione è il momento in cui l'obbligazione diviene esigibile;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 19.12.2023 n. 112, immediatamente

eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2024-2026 e successive variazioni;

vista la deliberazione del Consiglio comunale 21.12.2023 n. 138, immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario 2024-2026 e successive variazioni;

vista inoltre la deliberazione della Giunta comunale 27.12.2023 n. 414, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) per il triennio 2024-2026 e successive variazioni;

visti:

- il Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e successive variazioni;
- la Legge provinciale 09.12.2015 n. 18 “Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli Enti locali al D.Lgs. 118/2011 e s.m. (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro Organismi, a norma degli artt. 1 e 2 della Legge 05.05.2009 n. 42)”;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 (Testo Unico Enti Locali) e s.m.;
- lo Statuto comunale approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 09.03.1994 n. 25 e 26.09.2023 n. 91;
- il Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione consiliare 23.11.2016 n. 136;
- il Regolamento di contabilità approvato e da ultimo modificato rispettivamente con deliberazioni consiliari 14.03.2001 n. 35 e 23.11.2016 n. 136, per quanto compatibile con la normativa in materia di armonizzazione contabile;

atteso che l'adozione della presente rientra nella competenza della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53 della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e s.m., nonché della lettera h) del punto 7. del dispositivo della propria deliberazione 27.12.2023 n. 414, immediatamente eseguibile, relativa all'approvazione del P.E.G. per il triennio 2024-2026;

ritenuto di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4 della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e s.m. per consentire la rapida prosecuzione delle attività legate al progetto;

constatato e proclamato, da parte del Presidente, l'esito della votazione allegato;
sulla base di tali risultati la Giunta comunale

d e l i b e r a

1. di manifestare l'intento ed esprimere la volontà di attivare e mettere in campo strategie e azioni di sviluppo territoriale e di rigenerazione urbana;
2. di prendere atto dei contenuti dello Studio di fattibilità, così come illustrati in premessa, concernente l'intervento per far fronte al disagio abitativo delle famiglie e alle nuove esigenze abitative derivanti da lavoratori temporanei, studenti fuori sede, lavoratori ad elevata mobilità, nonché al tema dell'invecchiamento della popolazione, mediante un Fondo immobiliare denominato “Fondo Trentino per la rigenerazione urbana”, aderendo al cosiddetto Progetto Ri-Urb;
3. di precisare che la presa d'atto di cui al punto precedente fa salva la necessità di sottoporre le risultanze dello studio di fattibilità alla valutazione dei competenti Organi dell'Amministrazione comunale nei termini di cui in premessa;
4. di incaricare i Dirigenti dei servizi comunali competenti a promuovere le azioni necessarie per l'implementazione del progetto “Fondo Trentino per la rigenerazione urbana” (cosiddetto Fondo Ri-Urb Trentino);
5. di dare atto che dall'approvazione del presente provvedimento non derivano oneri a carico del bilancio comunale;
6. di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4 della Legge regionale 3 maggio 2018 n. 2 e s.m.

LA VICESEGRETARIA GENERALE
f.to Debiasi

IL PRESIDENTE
f.to Ianeselli

Alla presente deliberazione è unito:

- esito della votazione palese;
- parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- parere in ordine alla regolarità contabile;
- certificazione iter.



COMUNE DI TRENTO

ESITO DELLA VOTAZIONE

Oggetto: PRESA D'ATTO DELLO STUDIO DI FATTIBILITA' CONCERNENTE INTERVENTI DI RIGENERAZIONE DI AREE URBANE PER L'EMERGENZA ABITATIVA MEDIANTE UN FONDO IMMOBILIARE DENOMINATO "FONDO TARENTINO PER LA RIGENERAZIONE URBANA".

Votazione palese

Componenti presenti al momento del voto n. 7

Favorevoli: n. 7 (Ianeselli, Bozzarelli, Baggia, Casonato, Facchin, Panetta, Pedrotti)

Contrari: n. 0

Astenuti: n. 0

Trento, addì 02.12.2024

la Vicesegretaria generale
f.to Dott.ssa Franca Debiasi



COMUNE DI TRENTO

Proposta di Giunta n. 368 / 2024

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

Oggetto: PRESA D'ATTO DELLO STUDIO DI FATTIBILITA' CONCERNENTE INTERVENTI DI RIGENERAZIONE DI AREE URBANE PER L'EMERGENZA ABITATIVA MEDIANTE UN FONDO IMMOBILIARE DENOMINATO "FONDO TRENINO PER LA RIGENERAZIONE URBANA".

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa, senza osservazioni.

Trento, addì 28 novembre 2024

Direzione generale
Il Direttore Generale
dott. Enrico Menapace
(firmato elettronicamente)



COMUNE DI TRENTO

Proposta di Giunta. 368 / 2024

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE

Oggetto: PRESA D'ATTO DELLO STUDIO DI FATTIBILITA' CONCERNENTE INTERVENTI DI RIGENERAZIONE DI AREE URBANE PER L'EMERGENZA ABITATIVA MEDIANTE UN FONDO IMMOBILIARE DENOMINATO "FONDO TRENINO PER LA RIGENERAZIONE URBANA".

Vista la suddetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione autonoma Trentino – Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2 e s.m. e dell'art. 23 del Regolamento sui controlli interni approvato con deliberazione del Consiglio comunale 23.11.2016 n.136, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile, senza osservazioni.

Servizio Risorse finanziarie e patrimoniali
La Dirigente
dott.ssa Franca Debiasi
(firmato elettronicamente)

Trento, addì 28.11.2024