

SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA REGOLAZIONE DEI RAPPORTI TRA COMUNE DI TRENTO E FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SGR S.p.A AI SENSI DEGLI ARTT. 1, COMMA 3, LETTERA D) E 4 BIS, DELLA L.P. 15/2005, - MESSA A DISPOSIZIONE/CESSIONE DI UNITA' ABITATIVE DA LOCARE A CANONE MODERATO -

TRA

ENTE LOCALE COMUNE DI TRENTO, Codice Fiscale 00355870221, con sede in Trento (TN), via Belenzani n. 19 rappresentato dalla dott.ssa Cristina Degasperi nata a Trento il 18 ottobre 1961 nella sua qualità di Dirigente del Progetto politiche abitative come da decreto sindacale n. 104/2020/05 del 30 dicembre 2020, prot. n. C_378/S005/306651

E

Finanziaria Internazionale Investments SGR S.p.A (“Finint SGR”) con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n.1, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 03864480268, capitale sociale Euro 2.000.000,00, iscritta all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto presso la Banca d'Italia al n. 45 Sezione Gestori di OICVM e al n. 70 Sezione Gestori di FIA, non in proprio ma esclusivamente in qualità di società di gestione capogruppo mandataria del raggruppamento temporaneo di imprese costituito con Euregio Plus SGR S.p.A (già PensPlan SGR S.p.A., di seguito “Euregio Plus SGR”), con sede legale in Bolzano (BZ), Passaggio Duomo n. 15, codice fiscale e partita IVA n. 02223270212, e per conto del fondo comune di investimento alternativo, italiano, immobiliare, istituito in forma chiusa, riservato a investitori qualificati, denominato "**Fondo Housing Sociale Trentino**" (di seguito anche il “**Fondo HST**”), in persona della dott.ssa Paganin Sara, nata a Conegliano (TV) il 1° giugno 1974 e domiciliata in Conegliano (TV) – Via V. Alfieri n.1, nella sua qualità di Procuratore Speciale in base a procura speciale [conferita dall'Amministratore Delegato dott. Mauro Sbroggiò in data 25 luglio 2014].

(le “**Parti**” e ciascuna la “**Parte**”)

PREMESSO CHE

- a) la Provincia ha previsto l’attivazione di un piano straordinario di intervento finalizzato ad assicurare il progressivo incremento del numero degli alloggi destinati all’edilizia residenziale pubblica, adottato dalla Giunta provinciale con deliberazione n. 828 del 4 aprile 2008, al fine della realizzazione sul territorio provinciale di un rilevante numero di alloggi

sociali da destinare alla locazione a canone moderato, perseguendo tale obiettivo anche attraverso lo strumento dei fondi comuni di investimento immobiliare, come espressamente previsto dall'art. 4-bis della legge provinciale n. 15/2005;

- b) l'art. 4-bis della legge provinciale n. 15/2005 dispone in particolare che *“la Provincia, anche per il tramite delle società da essa controllate, promuove il progetto per la costituzione di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare chiusi quali strumenti per concorrere all’attuazione della politica provinciale della casa mediante la realizzazione di alloggi da destinare alle finalità indicate nell’art. 1. I fondi possono essere costituiti anche per le finalità previste dal piano nazionale di edilizia abitativa previsto dall’art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. La gestione dei fondi può essere affidata tramite procedure di evidenza pubblica [...]”*;
- c) la Giunta provinciale, in attuazione del predetto art. 4-bis della legge provinciale n. 15/2005, con deliberazione n. 400 del 2 marzo 2012, recante *“Promozione del progetto per la costituzione del Fondo di Housing Sociale Trentino (art. 4 bis della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15). Approvazione dei criteri e delle modalità di partecipazione e gestione del Fondo, dei criteri e delle modalità di cessione in proprietà degli alloggi, delle caratteristiche dei beni immobili da apportare allo stesso, nonché dei criteri e modalità per la concessione di contributi”*, ha deliberato la promozione del *“Progetto per la costituzione del Fondo Housing Sociale Trentino”*;
- d) in data 26 maggio 2012, la Provincia ha indetto, mediante la pubblicazione del bando di gara sulla Gazzetta Ufficiale dell’Unione europea e sulla Gazzetta Ufficiale della Provincia, una procedura ad evidenza pubblica per selezionare una società di gestione del risparmio per la promozione, l’istituzione, l’organizzazione, l’amministrazione e la gestione di un fondo comune di investimento, immobiliare, chiuso, riservato, per l’*housing* sociale ai sensi dell’art. 4-bis della legge provinciale n. 15/2005, con l’obiettivo di realizzare, nell’ambito del Sistema Integrato dei fondi di cui al piano nazionale di edilizia abitativa previsto dall’art. 11 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e dal D.P.C.M. 16 luglio 2009, un numero di alloggi pari a 500 (cinquecento), per un investimento stimato pari ad Euro 110.000.000,00 (centodieci milioni euro e zero centesimi) (la **“Gara”**);
- e) in data 5 luglio 2013, con nota prot. n. S171/13/375525/3.5/765-12 dell’Agenzia Provinciale per gli Appalti e Contratti, Servizio Appalti lavori pubblici – Ufficio Gestione gare lavori pubblici, il bando oggetto della Gara è stato definitivamente aggiudicato in favore del raggruppamento temporaneo di imprese costituito tra Finint SGR, in qualità di capogruppo e mandataria, e PensPlan Invest SGR S.p.A. (**“PensPlan SGR”**), in qualità di mandante,

costituito in data 30 maggio 2013 con atto a rogito notaio Alessandro Degan di Conegliano, rep. n. 228106 racc. n. 6993, successivamente modificato in data 18 novembre 2014 con atto a rogito notaio Alfredo Dondi di Trento, al fine di adeguarlo alle previsioni del D.Lgs. 4 marzo 2014 n. 44 recante *“Attuazione della direttiva 2011/61/CE, sui gestori di fondi di investimento alternativi, che modifica le direttive 2003/41/CE e 2009/65/CE e i regolamenti (CE) n. 1060/2009 e (UE) n. 1095/2010”*;

- f) in data 15 ottobre 2013 il Consiglio di Amministrazione di PensPlan SGR e in data 16 ottobre 2013 il Consiglio di Amministrazione di Finint SGR hanno deliberato l’istituzione del Fondo HST - contestualmente all’approvazione del relativo regolamento di gestione - riservato a investitori qualificati, attivo nell’investimento collettivo dei capitali raccolti e nella strutturazione di iniziative immobiliari finalizzate ad incrementare la dotazione di alloggi sociali nel territorio della Provincia, in ossequio alla normativa vigente in materia di *housing* sociale, nonché nella successiva valorizzazione degli investimenti effettuati, attraverso la gestione professionale del patrimonio del Fondo HST nell’interesse dei partecipanti del Fondo HST stesso;
- g) Finint SGR, in qualità di società di gestione del Fondo Housing Sociale Trentino, al fine del perseguimento della politica di gestione di quest’ultimo, procede agli acquisti degli immobili da destinare ad Housing Sociale (di seguito, **“Immobili”** o singolarmente **“Immobile”**);
- h) con convenzione sottoscritta in data 8 agosto 2014 n. racc. 26028 le Parti hanno regolato la messa a disposizione, a titolo locativo, delle unità abitative realizzate dal Fondo Housing Sociale Trentino nel territorio Val d’Adige, nel rispetto della deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012;
- i) successivamente, la Giunta provinciale
- in data 25 ottobre 2021 ha adottato la deliberazione n. 1741 recante la *“Modifica dell’allegato A della deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012 concernente la “Promozione del progetto per la costituzione del Fondo di Housing Sociale Trentino (articolo 4 bis della Legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15). Approvazione dei criteri e delle modalità di partecipazione e gestione del Fondo, dei criteri e delle modalità di cessione in proprietà degli alloggi, delle caratteristiche dei beni immobili da apportare allo stesso, nonché dei criteri e modalità per la concessione di contributi.”. Disciplina della locazione con facoltà di riscatto degli alloggi”* nonché,
 - in data 4 febbraio 2022, considerata la necessità di rendere più efficiente l’accesso alle locazioni a canone moderato, ed alla luce delle richieste pervenute da diversi Enti locali in merito alla corretta applicazione delle norme che disciplinano il predet-

to tema, ha deliberato l'approvazione delle *“Modificazioni al decreto del Presidente della Provincia 12 dicembre 2011, n. 17-75 “Regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica (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)”, articolo 11)”*;

j) la disciplina normativa applicabile nella Provincia Autonoma di Trento in materia di politiche sociali e abitative, ad oggi, è dunque costituita dai seguenti testi normativi:

- 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”* e s.m. e i. (di seguito anche la **“Legge”**);
- decreto del Presidente della Provincia 12 dicembre 2011, n. 17-75/Leg *“Regolamento di esecuzione della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15”* e s.m. e i. (di seguito, il **“Regolamento”**);
- deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012 e s.m. e i. avente ad oggetto *“Promozione del progetto per la costruzione del Fondo di Housing Sociale Trentino (articolo 4 bis della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15). Approvazione dei criteri e delle modalità di partecipazione e gestione del Fondo, dei criteri e delle modalità di cessione in proprietà degli alloggi, delle caratteristiche dei beni immobili da apportare allo stesso, nonché dei criteri e modalità per la concessione di contributi.”*;
- Criteri per l'applicazione della Legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e del suo regolamento di esecuzione approvati con deliberazione della Giunta comunale n. 102 del 17 aprile 2023;
- deliberazione della Giunta provinciale n. 1741 del 25 ottobre 2021 avente ad oggetto la *“Modifica dell'allegato A della deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012 concernente la “Promozione del progetto per la costituzione del Fondo di Housing Sociale Trentino (articolo 4 bis della Legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15). Approvazione dei criteri e delle modalità di partecipazione e gestione del Fondo, dei criteri e delle modalità di cessione in proprietà degli alloggi, delle caratteristiche dei beni immobili da apportare allo stesso, nonché dei criteri e modalità per la concessione di contributi.”. Disciplina della locazione con facoltà di riscatto degli alloggi”*;

- k) al fine di recepire le previsioni normative intervenute, le Parti intendono procedere alla sottoscrizione di una convenzione volta a regolare i reciproci impegni e diritti a far tempo dalla sua sottoscrizione, in sostituzione della convenzione di cui alla premessa h) che precede;
- l) Finint SGR ha dato incarico ad un qualificato operatore del settore (di seguito il “Gestore Sociale”) per lo svolgimento dell’insieme delle attività connesse alla locazione e gestione degli alloggi.

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1

DEFINIZIONI

Ai fini del presente atto si intendono per:

ENTE LOCALE: il **Comune di Trento**, competente per la gestione associata tra i Comuni di Trento, Aldeno, Cimone e Garniga Terme (Territorio Val d’Adige).

SOGGETTO ATTUATORE: FINANZIARIA INTERNAZIONALE INVESTMENTS SOCIETA’ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A. con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n.1, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 03864480268, capitale sociale Euro 2.000.000,00, iscritta all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto presso la Banca d'Italia al n. 45 Sezione Gestori di OICVM e al n. 70 Sezione Gestori di FIA, non in proprio ma esclusivamente in qualità di società di gestione capogruppo mandataria del raggruppamento temporaneo di imprese costituito con Euregio Plus SGR S.p.A., e per conto del fondo comune di investimento alternativo, italiano, immobiliare, istituito in forma chiusa riservato a investitori qualificati, denominato "**Fondo Housing Sociale Trentino**", in persona dell'Amministratore Delegato Dr. Mauro Sbroggiò , che per il presente atto è validamente rappresentato dalla procuratrice dott.ssa Sara Paganin.

GESTORE SOCIALE: **CoopCasa Società Consortile a.r.l.**

SERVIZIO POLITICHE DELLA CASA: **Servizio della Provincia Autonoma di Trento competente in materia di edilizia abitativa pubblica e agevolata.**

DESTINATARI/CONDUTTORI: i nuclei familiari individuati ai sensi dell’art. 5 della L.P. 15/2005, art. 37 e 38 bis del *Regolamento di esecuzione della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15*” e s.m. e i..

ART. 2

OGGETTO

1. Oggetto della presente convenzione è la messa a disposizione, a titolo locativo, delle unità abitative realizzate nel rispetto della deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012 e s.m. e i. come integrata dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1741 del 25 ottobre 2021 comprese negli immobili acquisiti dal Fondo e situati nel territorio Val d'Adige da locare a canone moderato, nelle modalità definite dal titolo V del "*Regolamento di esecuzione della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15*" e s.m. e i.. Tali unità abitative sono destinate ai nuclei familiari inseriti nella graduatoria formata dall'Ente locale sulla base di apposito bando pubblico.

ART. 3

OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il **Soggetto Attuatore** si impegna irrevocabilmente e per tutta la durata della convenzione di cui all'articolo 8, comma 1, della presente:

- a) a mettere a disposizione a titolo locativo le unità abitative da locare a canone moderato identificate al precedente art. 2 secondo le modalità sottostanti;
- b) a non mutare la destinazione urbanistica e la destinazione a canone moderato degli immobili oggetto della presente convenzione;
- c) ad accettare incondizionatamente gli obblighi derivanti dalla presente convenzione nel rispetto della deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012 e s.m. e i.;
- d) ad assicurare il mantenimento degli immobili in buone condizioni generali locative provvedendo alla manutenzione straordinaria;
- e) ad accettare, per il riparto delle spese per le manutenzioni e i servizi e ogni altro profilo a ciò inerente, la disciplina delle disposizioni della Legge 392/78 e 431/98 e s.m. e i.;
- f) a mantenere un adeguato sistema di contabilità interna riferita all'investimento immobiliare oggetto del contributo nonché alla relativa gestione ed a renderla comunque accessibile, in ogni momento, ai funzionari nominati dal Servizio della Provincia Autonoma di Trento competente in materia di politiche abitative al fine di consentire la verifica della veridicità e congruità dei dati comunicati;
- g) a sottoscrivere il contratto di locazione di diritto privato, della durata di anni 4 (quattro) prorogabili tacitamente di altri 4 (quattro) o, in alternativa, a discrezione del Soggetto Attuatore, della durata di anni 3 (tre) prorogabili tacitamente di altri 2 (due) con il nucleo familiare avente diritto entro 60 (sessanta) giorni dall'accettazione dell'alloggio e nei limiti dei canoni individuati con deliberazione della Giunta provinciale n. 112 del 3 febbraio 2014;
- h) a stipulare il contratto di locazione con facoltà, per il conduttore medesimo, di riscattare l'alloggio ai sensi dell'articolo 8 del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito, con

modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014 n. 80, e del decreto 21 giugno 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

i) a verificare, se previsto dai *Criteri per l'applicazione della legge provinciale 2005 n. 15 e del suo Regolamento d'esecuzione* approvati con deliberazione della Giunta comunale n. 102 del 17 aprile 2023 e in collaborazione con l'Ente locale, per tutti gli assegnatari con il loro nucleo familiare destinatario dell'alloggio, il trasferimento della residenza e l'occupazione dell'alloggio locato entro 90 giorni dalla data di decorrenza del contratto di locazione;

j) ad accettare integralmente le disposizioni della deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012 e s.m. e i..

2. Il Soggetto Attuatore si assume gli obblighi previsti dalla presente convenzione impegnandosi a svolgere tutte le relative attività richieste anche avvalendosi del Gestore Sociale identificato con apposito contratto nel territorio della Provincia Autonoma di Trento.

ART. 4

OBBLIGHI DELL'ENTE LOCALE

1. L'Ente locale, entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla comunicazione relativa alla disponibilità e consistenza dell'immobile da parte del Soggetto Attuatore, nel caso di alloggi di prima assegnazione, oppure alle scadenze stabilite dal Regolamento, nel caso di alloggi non locati, provvede alla redazione, approvazione e pubblicazione dei bandi per l'individuazione dei nuclei familiari aventi titolo. Il bando, sulla base dei dati comunicati dal Soggetto Attuatore, specifica:

- gli alloggi disponibili e la percentuale degli eventuali alloggi da destinare alla locazione con facoltà di riscatto e/o l'individuazione degli stessi e le modalità di individuazione dei soggetti ai quali proporre la locazione con facoltà di riscatto;
- il canone di locazione e, per gli alloggi che saranno locati con facoltà di riscatto, l'eventuale "quota di accantonamento" ulteriore rispetto al canone moderato e da pagarsi anch'essa contestualmente al pagamento del canone moderato, comunque non superiore al 20% del canone di locazione di mercato, da imputarsi in riduzione del prezzo di vendita in aggiunta alla cosiddetta "quota canone moderato per riscatto" pari al 20% del canone moderato versato;
- le modalità e i termini per la presentazione delle domande di locazione o locazione con facoltà di riscatto;
- i requisiti per la partecipazione al bando;
- le modalità per la formazione delle graduatorie nonché le cause di esclusione dalle stesse;

- le condizioni e le modalità del riscatto in coerenza con quanto previsto dal decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014 n. 80, e dal decreto 21 giugno 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e tenuto conto del prezzo di mercato.

Il bando è pubblicato all'albo dell'Ente locale e nel sito internet del Soggetto Attuatore o del Gestore Sociale. L'Ente locale, in collaborazione con il Soggetto Attuatore e con il supporto del Gestore Sociale, si impegna a darne adeguata pubblicità attraverso idonei e dedicati canali di comunicazione e promozione. Il bando individua le eventuali quote di alloggi da riservare a specifiche tipologie di nuclei familiari (art. 36 c. 1 del Regolamento).

2. L'Ente locale provvede alla formazione, all'approvazione ed alla pubblicazione delle graduatorie entro 60 (sessanta) giorni, oppure entro 45 (quarantacinque) giorni per gli alloggi non locati, dalla scadenza del termine stabilito nel bando per la presentazione delle domande. Nel caso in cui non venga individuato un numero sufficiente di soggetti interessati alla locazione con facoltà di riscatto, gli alloggi ad essa destinati sono comunque utilizzati per la locazione a canone moderato.

3. Possono accedere alla locazione degli alloggi a canone moderato e alla locazione con facoltà di riscatto i soggetti in possesso dei requisiti previsti dall'art. 5 comma 2 della Legge Provinciale n. 15 del 7 novembre 2005 e s.m. e i., ulteriormente specificati dal Regolamento.

La deliberazione della Giunta provinciale n. 1276 di data 15 giugno 2007, prevede che per le domande presentate dai cittadini extracomunitari venga adottata apposita graduatoria facendo riferimento, per la quota di alloggi da mettere a disposizione, ai "Criteri per l'applicazione della legge provinciale 7 novembre 2005 n. 15 e suo Regolamento di esecuzione" approvati dalla Giunta comunale n. 102 del 17 aprile 2023.

4. L'Ente locale individua entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione delle graduatorie i soggetti aventi titolo a stipulare il contratto di locazione a canone moderato. Ai sensi dell'art. 5 comma 1bis lett. b) della legge provinciale 7 novembre 2005 n. 15, un numero di alloggi pari al 65% degli alloggi disponibili potrà essere offerto in via prioritaria a nuclei familiari aventi la residenza, al momento della pubblicazione del bando, nel Comune dove gli alloggi sono realizzati, anche prescindendo dal collocamento in posizione utile. Nei casi in cui il numero degli alloggi locati secondo i predetti criteri non raggiunga la percentuale del 65%, per la locazione dei residui trova applicazione la graduatoria ordinaria. Il restante 35% potrà essere individuato dal Soggetto Attuatore, anche per il tramite del Gestore Sociale incaricato. Il Soggetto Attuatore potrà decidere di volta in volta se avvalersi della facoltà di scegliere il 35% degli assegnatari degli alloggi. Nel caso in cui il Soggetto Attuatore non si avvalga di tale facoltà, che sarà espressa nella comunicazione

relativa alla disponibilità e consistenza dell'immobile, l'Ente locale provvede all'individuazione del 100% dei soggetti aventi diritto alla stipula dei contratti di locazione. Sono esclusi dalla scelta i parenti ed affini entro il 2° grado del titolare e dei legali rappresentanti di Finint SGR, del Gestore Sociale e di Euregio Plus SGR.

5. In applicazione di quanto previsto al punto 4.3, comma 4, lettera e), dell'allegato A), della deliberazione di Giunta provinciale n. 400 di data 2 marzo 2012 e s.m. e i., in caso di mancata individuazione dei nuclei familiari aventi titolo alla stipula del contratto di locazione entro 90 (novanta) giorni dall'approvazione delle graduatorie, l'Ente locale è tenuto a darne comunicazione al Soggetto Attuatore e a corrispondere i canoni non introitati al Soggetto Attuatore, per un periodo massimo di un anno a partire dal mese successivo alla data di ricevimento della predetta comunicazione. Decorso l'anno senza che l'Ente locale abbia individuato i nuclei a cui assegnare gli alloggi sulla base dei requisiti di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2012 e s. m. e i., il Soggetto Attuatore sarà libero di locare a canone di mercato o cedere in proprietà gli alloggi a prezzi e condizioni di mercato così come espressamente previsto al punto 4.3, comma 4, lettera e), dell'allegato A) della deliberazione di Giunta provinciale n. 400/2012.

ART. 5

STIPULA, DURATA E RINNOVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE O DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE CON FACOLTÀ DI RISCATTO

1. Il Soggetto Attuatore, sulla base della comunicazione pervenuta dall'Ente locale, che indica il nucleo familiare avente diritto nonché l'alloggio da locare, sottoscrive il contratto di locazione o il contratto di locazione con facoltà di riscatto entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento dell'accettazione dell'alloggio.

2. Il Soggetto Attuatore comunica all'Ente locale in forma di Dichiarazione sostitutiva di certificazione ed atto notorio, entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del contratto, tutti gli estremi del contratto stesso. Nel caso di mancata stipulazione del contratto, imputabile al nucleo familiare segnalato, il Soggetto Attuatore ne dà comunicazione all'Ente locale entro 5 (cinque) giorni; l'Ente locale nei 30 (trenta) giorni successivi alla comunicazione, ovvero, in caso di graduatoria esaurita o scaduta, entro 90 (novanta) giorni dall'avvenuta approvazione di una nuova graduatoria, individua un nuovo nucleo familiare avente i requisiti per la stipula del contratto di locazione. Nel caso di mancata stipulazione del contratto, imputabile al nucleo familiare individuato dal Soggetto Attuatore, il Soggetto Attuatore ne dà comunicazione all'Ente locale entro 5 (cinque) giorni e procede ad individuare un nuovo nucleo familiare avente i requisiti per la stipula del contratto di locazione.

3. Come previsto dall'articolo 1 della presente convenzione e ai punti 4.3 comma 4 e 5.1.1, dell'allegato A), della deliberazione di Giunta provinciale n. 400 di data 2 marzo 2012 e s.m. e i. il contratto, di diritto privato, viene sottoscritto nei termini concordati in forza della presente convenzione tra Soggetto Attuatore, non in proprio ma in nome e per conto del Fondo, ed il nucleo familiare avente diritto.
4. Alla sua naturale scadenza, si applica quanto previsto dalle disposizioni attuative della L.P. 15/2005.
5. Il Soggetto Attuatore, anche per il tramite del Gestore sociale incaricato, ai fini del rinnovo o della disdetta del contratto, provvede a verificare i requisiti dei destinatari degli alloggi locati a canone moderato. A tal fine dovrà richiedere ai destinatari, entro i 9 (nove) mesi antecedenti la scadenza del contratto, la dimostrazione del possesso dei requisiti attraverso un'autocertificazione. La mancata collaborazione del destinatario nella consegna della documentazione richiesta è causa di impossibilità di rinnovo del contratto. Tale clausola dovrà essere inserita nel contratto.
6. Il Soggetto Attuatore comunica all'Ente locale la mancanza dei requisiti per il rinnovo e la data dalla quale l'alloggio sarà nuovamente disponibile; l'Ente locale nei 30 (trenta) giorni successivi alla data di effettiva disponibilità dell'alloggio, ovvero, in caso di graduatoria esaurita o scaduta, entro i 90 (novanta) giorni dall'avvenuta approvazione di una nuova graduatoria, individua un nuovo nucleo familiare avente i requisiti per la stipula del contratto di locazione.
7. Alla scadenza del contratto, il Soggetto Attuatore potrà concederne il rinnovo al nucleo familiare in assenza di uno o più requisiti, in presenza di gravi e giustificate motivazioni che impediscono l'accesso alla locazione sul libero mercato o l'acquisto della casa in proprietà. In tal caso è consentito procedere ad uno o più rinnovi fino ad una durata massima complessiva di 4 (quattro) anni; in presenza di un ICEF inferiore al limite 0,18 o al diverso limite stabilito dall'Ente locale ai sensi dell'art. 37 comma 3, sono consentiti ulteriori rinnovi per una durata massima complessiva di quattro anni purché nessun componente del nucleo familiare, al momento del rinnovo, sia debitore, a qualunque titolo, del locatore.

ART. 6

AMMONTARE DEL CANONE

1. Ai sensi della deliberazione della Giunta provinciale n. 112 del 3 febbraio 2014, il canone moderato a mq corrisponde al canone di mercato a mq ridotto di una quota pari al 30%. L'allegato A della deliberazione della giunta provinciale n. 112 del 3 febbraio 2014 indica i canoni locativi di mercato, in termini di valore massimo entro il quale il Soggetto Attuatore individua il canone dovuto per ciascun alloggio da locare in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'alloggio stesso.

Il canone per ciascun alloggio verrà individuato dal Soggetto Attuatore e sarà indicato nel bando redatto dall'Ente locale per l'individuazione dei nuclei familiari aventi titolo.

2. Tale canone, calcolato ai sensi del comma precedente e comunicato dal Soggetto Attuatore all'Ente locale, è al netto delle spese condominiali, le quali saranno quantificate dal soggetto che amministra il complesso.

3. Il corrispettivo della locazione a carico del destinatario, fissato dal Soggetto Attuatore sulla base della delibera di Giunta provinciale n. 112 del 3 febbraio 2014 e trasmesso all'Ente Locale nella comunicazione relativa alla disponibilità e consistenza dell'immobile di cui all'articolo 4 della presente convenzione, viene aggiornato, per il primo anno, in base al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati calcolata dall'ISTAT intervenuta dalla data della quantificazione del contributo spettante al Fondo a quella di stipula del contratto di locazione. Per gli anni successivi, il canone moderato verrà annualmente aggiornato, esclusivamente in aumento, in misura pari al 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati ISTAT verificatasi nell'anno precedente e da calcolarsi sul canone di volta in volta corrisposto nell'anno precedente.

4. Per quanto concerne la quota di canone da imputarsi in riduzione del prezzo di vendita dell'alloggio a canone moderato in caso di locazione con facoltà di riscatto, si rinvia a quanto previsto dal punto 5.1.1 dell'Allegato A) della deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012 s.m. e i., dal decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014 n. 80, e dal decreto 21 giugno 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

ART. 7

ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI NON LOCATI

1. Ai sensi dell'art. 38-*bis* del Regolamento come modificato dal D.P.P. 11 febbraio 2022, n. 1-58/Leg si prevede che, per l'assegnazione degli alloggi che si rendono disponibili dopo la scadenza, l'esaurimento o lo scorrimento delle graduatorie approvate, l'Ente locale provvede all'approvazione e alla pubblicazione (entro le scadenze stabilite dal Regolamento) di un bando con riferimento all'intero territorio di competenza.

2. Per l'assegnazione di tali alloggi sono richiesti i requisiti già citati all'art. 4 comma 3 della presente convenzione (in coerenza con la Legge e il Regolamento).

3. L'Ente locale provvede alla formazione, all'approvazione e alla pubblicazione delle graduatorie entro 45 (quarantacinque) giorni dalla scadenza del termine stabilito nel bando per la presentazione delle domande. Le graduatorie, che avranno validità di 6 (sei) mesi, sono formate con l'attribuzione dei punteggi indicati nel bando nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 38 comma 2 del Regolamento, fatta eccezione per il punteggio di cui alla lettera b) del medesimo comma.

ART. 8

DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha una durata di anni 5 (cinque) decorrenti dalla data di sottoscrizione. Alla scadenza essa è soggetta a rinnovo tacito di 5 (cinque) anni in 5 (cinque) anni, salvo disdetta comunicata almeno 6 (sei) mesi prima di ciascuna scadenza. Le Parti danno atto che la presente convenzione potrà essere risolta, anche prima della scadenza, oltre che per accordo di entrambe le Parti, anche su proposta motivata di una sola Parte, con preliminare avviso di almeno un anno.
2. I contratti di locazione stipulati in forza della presente convenzione ed ancora vigenti alla data di scadenza della stessa o della data della sua eventuale risoluzione, mantengono la propria validità fino alla loro scadenza naturale.
3. Ai sensi del punto 5.1, dell'allegato A), della delibera di Giunta provinciale n. 400 di data 2 marzo 2012 e s.m. e i., la durata della messa a disposizione dell'80% degli alloggi non può essere inferiore ad anni 15 (quindici) dalla messa in locazione a canone moderato. Trascorsi i primi 8 (otto) anni di locazione a canone moderato, anche non continuativi, è consentita la cessione della proprietà degli alloggi locati a canone moderato nel limite massimo del 20%. Il Soggetto Attuatore potrà cedere in proprietà tale quota di alloggi solo ai soggetti in possesso dei requisiti, tenuto conto del prezzo di mercato, secondo criteri di pubblicità e trasparenza. Il Soggetto Attuatore comunica al competente Servizio provinciale ed all'Ente locale, in forma di Dichiarazione sostitutiva di certificazione ed atto notorio, entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipula del contratto di compravendita, tutti gli estremi del contratto stesso.
4. Per la verifica dei requisiti si applica quanto previsto dal Regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica.

ART. 9

CONTROLLI

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a fornire ogni eventuale informazione o documento che l'Ente locale dovesse richiedere allo scopo di verificare lo stato d'attuazione, il rispetto degli obblighi previsti dalla presente convenzione, la veridicità delle dichiarazioni e informazioni prodotte, l'attività svolta dagli eventuali soggetti esterni coinvolti nel procedimento e la regolarità di quest'ultimo.
2. I funzionari nominati dal Servizio della P.A.T. competente potranno accedere al sistema di contabilità interno riferito all'investimento immobiliare, obbligatoriamente tenuto dal Soggetto Attuatore, al fine di verificare la veridicità e la congruità dei dati comunicati.

ART. 10

GARANZIA PAGAMENTO DEL CANONE

1. Ai sensi del punto 9, dell'allegato A), della delibera di Giunta provinciale n. 400 di data 2 marzo 2012 e s.m. e i. e con esclusivo riferimento ai casi in cui il nucleo familiare avente titolo è individuato, sulla base della graduatoria, dall'Ente locale, la Provincia Autonoma di Trento si rende garante in ordine all'obbligazione del pagamento del canone e oneri accessori alle condizioni e limiti seguenti:

- la morosità deve protrarsi per almeno 90 (novanta) giorni e ammontare ad un importo complessivo non inferiore ad almeno 3 (tre) mensilità;
- il Soggetto Attuatore, anche per il tramite del Gestore Sociale, dovrà aver inviato al conduttore una nota di sollecito, a mezzo di raccomandata A/R, rimasta priva di debito riscontro per almeno 30 (trenta) giorni;
- nell'arco dell'intera durata contrattuale, l'intervento della Provincia Autonoma di Trento, con riferimento a ciascun contratto di locazione stipulato tra il Soggetto Attuatore ed i destinatari, non potrà complessivamente superare l'importo corrispondente a 12 (dodici) mensilità.

2. La Provincia Autonoma di Trento eserciterà azione di regresso contro il destinatario moroso con surroga nei diritti che il beneficiario creditore aveva contro il destinatario debitore.

3. L'attivazione della garanzia avverrà sulla base di apposita richiesta scritta presentata dal Soggetto Attuatore al competente Servizio provinciale.

4. L'Ente locale non è garante dei rapporti contrattuali.

ART. 11 RECESSO

1. In caso di mancato rispetto degli obblighi stabiliti nella presente convenzione ivi compresi quelli previsti nella deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012 e s.m.i., le Parti possono recedere per giusta causa fatti salvi gli indennizzi previsti dalla richiamata deliberazione.

ART. 12 GRATUITÀ DELLE ATTIVITÀ DI RECIPROCA SPETTANZA

1. L'Ente locale e il Soggetto Attuatore svolgono le attività previste dalla presente convenzione a titolo gratuito e quindi si danno reciproco atto che per le attività svolte nessun compenso va riconosciuto da una parte in favore dell'altra.

ART. 13 CONTENZIOSO, FORO COMPETENTE, ELEZIONE DI DOMICILIO

1. Le controversie derivanti dall'applicazione della presente convenzione sono di competenza del Foro di Trento.
2. Le parti eleggono domicilio presso le rispettive sedi legali.

ART. 14

CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

1. Ai sensi del regolamento (UE) n. 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 le Parti consentono il trattamento dei dati personali contenuti nella convenzione e nei successivi atti da essa derivati per finalità esclusivamente connesse all'adempimento di obblighi contrattuali.

ART. 15

SPESE E ONERI FISCALI

1. Le spese inerenti alla stipula della presente convenzione e gli eventuali oneri conseguenti sono a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 16

REVISIONI AUTOMATICHE DELLA CONVENZIONE

1. Le disposizioni di cui alla presente convenzione debbono intendersi sostituite, modificate o abrogate automaticamente, ove il relativo contenuto risulti in contrasto con le future modifiche 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*", del decreto del Presidente della provincia 12 dicembre 2011, n. 17-75/Leg "*Regolamento di esecuzione della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15*" e della deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012 e s.m. e i.
2. Nell'ipotesi di cui sopra, le Parti, nello spirito di buona fede, si impegnano a revisionare congiuntamente una o più clausole della presente convenzione.

La presente convenzione sostituisce la precedente convenzione per la regolazione dei rapporti tra il Comune di Trento e Finanziaria Internazionale Investments SGR S.p.A, quale gestore del Fondo Housing Sociale Trentino, ai sensi degli artt. 1, comma 3, lettera d) e 4 bis, della L.P. 15/2005 e s.m. e i., per la messa a disposizione di unità abitative da locare/cedere a canone moderato. La presente convenzione si compone di una premessa e di n. 16 articoli.

Letto, accettato e sottoscritto

Trento, li _____

Per l'Ente locale:

Per il Soggetto Attuatore

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1341 del C.C. il sottoscritto Soggetto Attuatore dichiara di approvare specificatamente gli articoli 3), 5), 6), 8), 9) 10), 12), 13) e 14).

Trento, li _____

Per il Soggetto Attuatore
