

Allegato parte integrante
Allegato A

**CRITERI DI PARTECIPAZIONE E GESTIONE DEL FONDO
IMMOBILIARE E CRITERI E MODALITA' DI CESSIONE IN
PROPRIETA' DEGLI ALLOGGI**

1. RIFERIMENTI NORMATIVI E AMBITO DI DISCIPLINA

In attuazione di quanto previsto dal combinato disposto dei commi 4 e 5 quinquies dell'art. 4 bis della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15, si provvede con il presente Allegato A) a definire i criteri di partecipazione e di gestione al Fondo immobiliare nonché i criteri e le modalità per la cessione degli alloggi sociali durante la vita e alla fine della durata del Fondo.

2. CRITERI DI PARTECIPAZIONE AL FONDO

2.1 INQUADRAMENTO

Il fondo comune di investimento è un patrimonio autonomo raccolto, mediante una o più emissioni di quote, tra una pluralità di investitori con la finalità di destinare lo stesso all'attuazione di una predeterminata politica di investimento; è suddiviso in quote di titolarità di una pluralità di partecipanti (c.d. quotisti e, per il seguito, definiti "Investitori qualificati") ed è gestito in monte nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi.

Essendo un patrimonio autonomo, il fondo comune di investimento è distinto e separato dal patrimonio della Società di Gestione del Risparmio che lo istituisce e/o lo gestisce (di seguito "S.G.R."), dal patrimonio di ogni altro fondo istituito e/o gestito dalla stessa S.G.R., nonché dal patrimonio di ciascun Investitore.

Il fondo comune di investimento è disciplinato dal cd. "Testo Unico della Finanza" (d. lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, ai sensi degli articoli 8 e 21 della L. 6 febbraio 1996, n. 52) di seguito "TUF") e relativi provvedimenti attuativi e, se immobiliare, è necessariamente di tipo "chiuso" nel senso che le quote del fondo possono essere rimborsate esclusivamente a scadenze predeterminate e non in qualsiasi momento. Può essere costituito per cassa e/o mediante apporto e può essere di tipo "retail", cioè destinato ad un pubblico indistinto, o "riservato" nel caso in cui le quote siano destinate esclusivamente ad investitori qualificati ai sensi di quanto previsto dal decreto ministeriale 24 maggio 1999, n. 228 (Regolamento recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento).

Il fondo immobiliare per potersi qualificare come tale deve avere un patrimonio rappresentato in misura non inferiore ai 2/3 da beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi inclusi quelli derivanti da contratti di *leasing* immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori.

2.2 IL FONDO HOUSING SOCIALE TRENINO

Il Fondo housing sociale trentino (di seguito il "Fondo") si inserisce in un sistema nazionale di fondi chiusi volto a promuovere l'housing sociale per incrementare la dotazione di alloggi ed affrontare il problema del disagio abitativo a favore di soggetti che non possono accedere né all'edilizia sociale, né al bene casa a condizioni di mercato. Il "Fondo Investimenti per l'Abitare" (di seguito "Fondo Nazionale"), promosso e gestito da CDPI S.G.R., può partecipare ai fondi locali fino

al 40% dell'investimento, richiedendo una remunerazione coerente con la natura sociale dell'operazione e svolgendo una funzione di attrazione di finanza privata congiuntamente con il sostegno pubblico locale.

Alla luce del "Protocollo d'intesa" tra la Provincia autonoma di Trento, Cassa Depositi e Prestiti S.p.a., CDP Investimenti S.G.R. S.p.a. e Cassa del Trentino S.p.a., sottoscritto in data 6 maggio 2011, la partecipazione al Fondo da parte del Fondo Nazionale assume un significato assolutamente strategico.

Il Fondo ha una durata pari a 25 anni, fatte salve eventuali ipotesi di liquidazione anticipata oppure di proroga dei termini di durata per il completamento dello smobilizzo degli investimenti nel rispetto delle vigenti previsioni di carattere primario e secondario in tema di gestione collettiva del risparmio. In ogni caso, aderendo allo schema nazionale, non può avere durata superiore a quella massima del Fondo Nazionale, attualmente prevista in 30 anni.

Il Fondo è di tipo misto e pertanto la partecipazione è ammessa sia mediante apporti in denaro che attraverso apporti in natura aventi ad oggetto, tra l'altro, immobili e/o diritti reali immobiliari di godimento su immobili. In caso di apporto in natura è necessario acquisire preventivamente una relazione di stima elaborata da esperti indipendenti nel rispetto delle previsioni del decreto ministeriale n. 228 del 1999 nonché una valutazione redatta, in conformità al predetto decreto, da un intermediario finanziario specificamente incaricato ovvero dall'esperto indipendente, che accerti la compatibilità e la redditività dei conferimenti rispetto alla politica di gestione.

La Provincia autonoma di Trento può, direttamente o per il tramite di proprie società controllate, partecipare al Fondo attraverso il conferimento di propri beni immobili e mediante conferimenti in denaro.

Come detto, trattandosi di fondo di tipo immobiliare, il Fondo adotta la forma chiusa; pertanto, il rimborso delle quote ai partecipanti può avvenire alla scadenza della durata del Fondo ovvero al ricorrere di determinati eventi quali la liquidazione anticipata del Fondo e eventuali rimborsi anticipati.

Resta ammissibile l'assunzione di prestiti entro un determinato limite fissato per legge.

2.3 LA PARTECIPAZIONE DEI QUOTISTI PUBBLICI E PRIVATI

Ai sensi del decreto del Presidente del Consiglio 16 luglio 2009, i fondi comuni di investimento immobiliare nel campo dell'housing sociale, come il Fondo, sono riservati; le quote sono pertanto destinate esclusivamente ad investitori qualificati, così come definiti ai sensi del decreto ministeriale n. 228 del 1999.

Le quote possono essere sottoscritte dalla Provincia autonoma di Trento (o sue società controllate) e dagli enti (di seguito "Enti Locali") previsti dall'art. 25, comma 1, della legge provinciale 16 giugno 2006, n. 3 (Norme in materia di governo dell'autonomia del Trentino) nonché dai soggetti previsti dal decreto ministeriale n. 228 del 1999.

La partecipazione dei quotisti privati si realizza mediante apporto in denaro o per il tramite di conferimenti in natura; in tale ultimo caso l'Allegato B) disciplina i criteri di conformità degli immobili conferibili. Per i soggetti "pubblici" la facoltà di partecipare al Fondo trova il proprio riferimento normativo nel comma 3 del citato articolo 4 bis e può avvenire sia nella forma dell'apporto in denaro che di beni immobili.

A seconda della modalità di sottoscrizione (apporto in denaro o apporto in natura), corrispondenti a differenti finalità di investimento, nonché in ragione della natura pubblica o meno del soggetto conferente, possono essere previste diverse tipologie di quote (classi) diversificate per diritti ed obblighi (sia patrimoniali che amministrativi).

La circolazione delle quote è comunque ammessa solo tra Investitori qualificati, già quotisti o non.

3. CRITERI DI GESTIONE

3.1 INQUADRAMENTO

Il funzionamento del Fondo è assicurato attraverso l'attività svolta dai seguenti soggetti: la S.G.R., la banca depositaria, l'advisor tecnico sociale, l'assemblea dei partecipanti, il comitato consultivo e gli esperti indipendenti.

La S.G.R. assicura la promozione, l'istituzione e la gestione del Fondo. La gestione è effettuata nell'interesse dei partecipanti, nel rispetto della normativa vigente e del regolamento di gestione predisposto dalla S.G.R.. Il regolamento di gestione rappresenta il documento negoziale che disciplina il funzionamento del Fondo ed i rapporti fra la S.G.R. e gli Investitori.

La S.G.R. deve operare con diligenza, correttezza e trasparenza, assicurando che la gestione sia svolta in conformità agli obiettivi e alla politica di investimento, nonché in modo indipendente, riducendo al minimo il rischio di conflitti di interesse, astenendosi da comportamenti che possano provocare un danno al patrimonio del Fondo ed adottando misure idonee a salvaguardare i diritti degli Investitori.

Alla S.G.R. competono, principalmente, le seguenti attività: (i) la definizione del Regolamento di gestione; (ii) l'istituzione del Fondo (ricerca dei sottoscrittori); (iii) la gestione strategica ed esecutiva dei progetti in tutte le fasi, dalla progettazione alla costruzione degli immobili, dalla gestione alla liquidazione del Fondo stesso.

La S.G.R., inoltre, organizza e gestisce l'intera attività del Fondo ed amministra i rapporti con gli Investitori. L'attività di gestione tecnica e immobiliare del patrimonio del Fondo è riconducibile al property e facility management, generalmente affidati ad esperti del settore.

La banca depositaria è scelta dalla S.G.R. ed assicura una ulteriore tutela degli Investitori. In particolare, svolge funzione di custodia dei titoli e controlla l'attività svolta dalla S.G.R. stessa in merito alle operazioni di emissione e rimborso delle quote, nonché di distribuzione dei proventi agli Investitori.

Ferme restando le prerogative di autonomia gestionale della S.G.R., nella gestione del patrimonio del Fondo la stessa può avvalersi dei servizi di un advisor tecnico sociale che presta attività di consulenza e assistenza anche in relazione a uno o più profili di housing sociale, tenuto conto degli scopi di interesse sociale perseguiti dal Fondo.

Il coinvolgimento dei quotisti nella governance del Fondo è assicurato, sia attraverso l'assemblea dei partecipanti - organo di rappresentanza, obbligatorio ai sensi della normativa di riferimento, con poteri su materie di ordine straordinario - sia tramite il comitato consultivo, organo di espressione dei partecipanti. In particolare, l'articolo 37 del TUF attribuisce, fra l'altro, all'assemblea dei partecipanti il potere di deliberare in ordine alla sostituzione della S.G.R. e alla modifica delle politiche di gestione. Le deliberazioni dell'assemblea dei partecipanti sono approvate con il voto favorevole del 50% più una quota degli intervenuti all'assemblea stessa. Il quorum deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30% del valore di tutte le quote in circolazione. Ferme restando le considerazioni che precedono è possibile tuttavia prevedere dei quorum deliberativi "rafforzati" in ordine a specifici e particolari oggetti come indicati nelle linee guida del Fondo.

Il comitato consultivo si compone di membri nominati dall'assemblea dei partecipanti della S.G.R. su designazione degli stessi partecipanti per il tramite del meccanismo del voto di lista. Tale organo è chiamato ad esprimere pareri vincolanti in ordine all'approvazione del *business plan* e di ogni sua successiva modifica sostanziale nonché in caso di operazioni in conflitto di interesse. Il comitato è altresì titolare di un diritto di informazione riferito sia alle operazioni di investimento/disinvestimento condotte dalla S.G.R. sia alle questioni di rilevante importanza per la gestione del patrimonio del Fondo.

Agli esperti indipendenti è attribuito il compito di provvedere alla periodica stima del valore dei beni detenuti dal Fondo, stima da elaborare nel rispetto di criteri oggettivi.

In ragione della peculiari caratteristiche del Fondo quale strumento per la realizzazione del progetto di housing sociale trentino e delle conseguenti ricadute sul territorio provinciale delle politiche di investimento della S.G.R., la Provincia può individuare un soggetto con esperienza e competenza nel settore immobiliare locale, soggetto al quale affidare l'attività di ricerca sul territorio provinciale delle operazioni di investimento da sottoporre alla S.G.R. stessa; tale soggetto è in particolare chiamato ad individuare e proporre ipotesi di investimento coerenti con gli obiettivi pubblici della Provincia Autonoma di Trento (integrazione delle iniziative con le politiche per la casa locali, sostenibilità sociale, urbanistica, ambientale, ecc.).

3.2 GESTIONE DEL FONDO E RUOLO PUBBLICO

Il Fondo risponde ad una finalità di interesse generale affrontando ed offrendo una risposta al problema del disagio abitativo nel territorio della Provincia autonoma di Trento, risposta che si concretizza nell'offerta in locazione di alloggi sociali ad un canone moderato.

L'attività della S.G.R. è, per sua natura, funzionale al soddisfacimento dell'interesse degli Investitori; nel caso specifico del Fondo la gestione è tuttavia allineata anche con la politica provinciale della casa espressa nei piani e programmi di settore, con la politica urbanistica e di gestione del territorio nonché con le esigenze di sviluppo economico e sociale della comunità.

Fatto salvo il principio di autonomia e indipendenza, la S.G.R. è vincolata al rispetto e alla corretta interpretazione del *business plan* anche per gli aspetti pubblici e sociali esplicitati; ciò in forza delle indicazioni contenute nel progetto di

costituzione del Fondo, in ragione della partecipazione pubblica al Fondo stesso e, infine, in relazione ai contributi pubblici assegnati.

Nel rispetto della disciplina europea in materia di aiuti di stato, è prevista l'attivazione di uno strumento di sostegno al Fondo attraverso la concessione del contributo di cui al comma 5 ter dell'articolo 4bis della legge provinciale n. 15 del 2005; tale contributo è riconosciuto quale forma di compensazione dei costi derivanti dall'adempimento degli obblighi di servizio di interesse economico generale, compensazione la cui misura è determinata tenendo conto degli introiti (es.: canoni di locazione) nonché di un margine di utile ragionevole. Un maggiore sostegno è stabilito per quegli investimenti che consentono di realizzare progetti di recupero del patrimonio edilizio esistente e che dunque assicurano una minimizzazione di consumo del territorio (quali interventi di ristrutturazione e riqualificazione di aree urbane o di edifici pubblici), nonché quelli destinati a sostenere soluzioni costruttive innovative.

La S.G.R. è scelta con gara ad evidenza pubblica e le linee guida del regolamento del Fondo, allegate al bando di gara, contengono la disciplina base per la gestione del Fondo anche rispetto agli obiettivi pubblici assegnati.

4. DISCIPLINA DEL CANONE MODERATO

Si riporta di seguito la sintesi, a titolo meramente indicativo e non vincolante, di quanto previsto dalla legge provinciale 15 del 2005 e dal suo regolamento di esecuzione emanato con D.P.P. n. 17-75/Leg del 12 dicembre 2011 (di seguito "regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica"), fermo restando che ogni successiva modifica della citata legge provinciale n. 15 del 2005 e del regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica si intende immediatamente applicabile anche se in contrasto con quanto previsto da questo allegato.

4.1 BENEFICIARI DEL CANONE MODERATO

Possono accedere alla locazione degli alloggi sociali a canone moderato i soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge:

- a) cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione europea;
- b) residenza anagrafica in provincia di Trento da almeno tre anni ed in via continuativa al momento della presentazione della domanda;
- c) condizione economico – patrimoniale compresa tra 0,18 e 0,39 dell'indicatore ICEF;
- d) non titolarità di un diritto di proprietà, uso, usufrutto o abitazione su altro alloggio idoneo e riconducibile per intero al nucleo familiare richiedente; questa lettera non trova applicazione nel caso in cui è stato emesso un provvedimento giudiziale di assegnazione della casa coniugale di esclusiva proprietà del richiedente a favore dell'altro coniuge a seguito di procedimento di separazione legale.

I requisiti:

- devono essere dichiarati al momento di presentazione della domanda;
- devono sussistere alla data di presentazione del bando;
- devono sussistere alla data di comunicazione da parte dell'ente locale al Fondo dei nuclei familiari e dei nubendi con cui stipulare i contratti relativi agli alloggi

realizzati, nel caso in cui intercorrano più di sei mesi tra la data di approvazione della graduatoria e la data della comunicazione stessa.

4.2 ADEMPIMENTI IN CAPO ALL'ENTE LOCALE (come definito dalla legge provinciale n. 15 del 2005)

L'Ente locale predispone il bando per la locazione degli alloggi sociali a canone moderato e ne assicura la pubblicazione all'albo oltre ad altre adeguate forme di pubblicità.

Nel bando devono essere indicate

- le modalità e i termini per la presentazione delle domande;
- le modalità di formazione delle graduatorie;
- le cause di esclusione dalle graduatorie;
- l'individuazione di una quota pari ad almeno il 40% degli alloggi disponibili a favore delle giovani coppie (conviventi o more uxorio) e nubendi;
- la descrizione degli immobili.

L'Ente locale provvede inoltre:

- a) alla formazione, approvazione e pubblicazione delle graduatorie: il procedimento relativo alla fase che riguarda le graduatorie deve essere concluso entro 60 giorni dalla scadenza del termine stabilito nel bando per la presentazione delle domande;
- b) alla comunicazione al Fondo dell'elenco dei soggetti con i quali stipulare i contratti di locazione a canone moderato.

4.3 ADEMPIMENTI IN CAPO AL FONDO

Il Fondo provvede ai seguenti adempimenti:

1. Offerta degli alloggi in locazione

Il Fondo offre in locazione gli alloggi in disponibilità ai soggetti in graduatoria segnalati dall'Ente locale secondo i seguenti criteri:

- fino alla misura del 65% in via prioritaria ai soggetti aventi la residenza, al momento di approvazione del bando, nel comune in cui gli alloggi sono realizzati;
- in caso di mancato raggiungimento della percentuale del 65% gli alloggi vengono offerti ai restanti nuclei secondo l'ordine di graduatoria;
- esaurito lo scorrimento della graduatoria per la percentuale sopra stabilita, il rimanente 35% può essere locato ai restanti nuclei, prescindendo dal collocamento in graduatoria.

Il 40% degli alloggi disponibili deve essere destinato a giovani coppie di conviventi more uxorio o di coniugi e nubendi.

2. Stipulazione dei contratti di locazione

Il contratto di locazione è stipulato ai sensi dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo). Il rapporto locativo è pertanto disciplinato dalle disposizioni della predetta legge 431/98 e dal Capo I del Titolo I della Legge 27 luglio 1978, n. 392 nelle parti non abrogate dalla legge 431/98; per quanto

riguarda rinnovo, disdetta e recesso si rinvia alla disciplina del regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica.

3. Verifica dei requisiti

Alle scadenze contrattuali i nuclei devono dimostrare la persistenza dei requisiti per l'accesso anche a mezzo di autodichiarazioni e autocertificazioni e in tempo utile per consentire al Fondo di procedere al rinnovo o alla disdetta del contratto di locazione.

4. Stipulazione delle convenzioni con gli enti locali

I rapporti giuridici tra il Fondo e l'Ente locale sul cui territorio si trovano gli alloggi da destinare al canone moderato sono regolati da convenzioni.

La stipulazione della convenzione tra la S.G.R. e l'Ente locale territorialmente competente precede la locazione degli alloggi a canone moderato; la convenzione prevede, in particolare:

- a) l'impegno formale della S.G.R. di mettere a disposizione a titolo locativo gli alloggi in favore dei nuclei familiari aventi i requisiti;
- b) la durata della messa a disposizione;
- c) le modalità e i termini per la messa a disposizione degli alloggi;
- d) il termine di stipulazione e di decorrenza dei contratti di locazione;
- e) il periodo utile e la relativa decorrenza entro cui l'Ente locale deve provvedere alla individuazione dei nuclei aventi titolo. In caso di mancata individuazione dei nuclei entro i termini individuati dalla convenzione, l'Ente locale è tenuto a corrispondere i canoni non introitati dalla S.G.R., per un periodo massimo di un anno. Decorso l'anno senza che l'Ente locale abbia individuato i nuclei a cui assegnare gli alloggi, la S.G.R. sarà libera di locare a canone di mercato o cedere in proprietà gli alloggi;
- f) la previsione del rinnovo del contratto di locazione alla scadenza, ai sensi del comma 2 dell'articolo 6 della legge provinciale n. 15 del 2005;
- g) la disciplina afferente i controlli in capo all'Ente locale finalizzati alla verifica degli adempimenti e degli impegni assunti dalla S.G.R. con la sottoscrizione della convenzione.

5. CESSIONE IN PROPRIETÀ

5.1 DURANTE LA VITA DEL FONDO

Fermo restando la prevalenza della locazione, la cessione in proprietà degli alloggi è consentita solo per quelli già locati a canone moderato per un periodo, anche non continuativo, non inferiore a 8 anni. Prima del decorso di 15 anni dalla messa in locazione a canone moderato e salvo il rispetto del periodo minimo di locazione di 8 anni, la cessione degli alloggi è consentita nel limite percentuale del 20% degli alloggi in proprietà del Fondo.

La S.G.R. può cedere in proprietà ai soggetti in possesso dei requisiti, tenuto conto del prezzo di mercato, secondo criteri di pubblicità e trasparenza. Per la verifica dei requisiti si applica quanto previsto dal regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica.

5.2 ALLA FINE DELLA DURATA DEL FONDO

Alla fine della durata del Fondo, la società di gestione del Fondo è tenuta a cedere gli immobili prioritariamente ai soggetti in possesso dei requisiti, tenuto conto del prezzo di mercato, secondo criteri di pubblicità e trasparenza. Nel caso di mancato acquisto degli immobili da parte dei predetti soggetti, il patrimonio del Fondo può essere ceduto sul libero mercato.

Per la verifica dei requisiti si applica quanto previsto dal regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica.

6. CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI REALIZZATI

Gli alloggi realizzati dal Fondo devono:

- avere una superficie utile abitabile non inferiore a 35 metri quadrati;
- essere dotati di opere e finiture che, per loro natura o destinazione, non presentino caratteristiche di lusso. Sono esclusi gli alloggi classificati nelle categorie catastali A/1, A/7, A/8 e A/9;
- rispondere ai requisiti minimi obbligatori di prestazione energetica previsti dall'art. 4 del Decreto del Presidente della Provincia Autonoma di Trento n.11-13/Leg. di data 13 luglio 2009 concernente (Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile in attuazione del Titolo IV della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1).

Almeno il 10% degli alloggi deve avere una tipologia realizzativa in legno secondo la definizione di cui al punto 2 dell'allegato B, Criteri di conformità degli immobili conferibili nel Fondo comune di investimento immobiliare.

7. LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi vanno individuati nel rispetto della localizzazione e del numero massimo riportati nella tabella n. 1, che è stata redatta tenendo conto delle indicazioni della programmazione provinciale in materia di canone moderato.

Tabella n. 1: localizzazione
interventi

ENTI LOCALI (Comunità di Valle)	Fondi Immobiliari (art. 4 bis L.P. 15/2005) N. totale alloggi da realizzare
1. Valle di Fiemme	114
2. Primiero	28
3. Bassa Valsugana	90
di cui in: Borgo Valsugana	14
4. Alta Valsugana	125
di cui in: Pergine Valsugana	10
di cui in: Levico Terme	11
5. Cembra	76
6. Val di Non	104
di cui in: Cles	10
7. Val di Sole	38
8. Giudicarie	116
9. Alto Garda e Ledro	56
di cui in: Riva del Garda	10
di cui in: Arco	39
10. Vallagarina	413
di cui in: Rovereto	219
di cui in: Ala	12
di cui in: Mori	21
11. Ladino di Fassa	36
12. Altopiano di Folgaria, Lavarone e Luserna	16
13. Rotaliana	59
di cui in: Lavis	16
di cui in: Mezzolombardo	10
14. Paganella	36
15. Trento	653
Aldeno, Cimone e Garniga	14
16. Valle dei Laghi	26
TOTALE	2000

8. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI MERCATO E MODERATO

Tenuto conto di quanto previsto dalla lettera b) del comma 1 dell'articolo 6 della legge provinciale n. 15 del 2005, l'entità del canone moderato unitario corrisponde al canone di mercato a mq., ridotto di una quota pari al 30%. Il canone di mercato a mq. è individuato con deliberazione della Giunta provinciale secondo quanto stabilito dal citato articolo 6.

La superficie di riferimento per il calcolo del canone moderato è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie utile netta dell'unità immobiliare;
- b) il 60 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 5 per cento della superficie scoperta di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare.

Le superfici di cui alle lettere b), c) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

9. GARANZIA DEL PAGAMENTO DEL CANONE

Con esclusivo riferimento ai casi in cui il soggetto beneficiario è individuato dall'Ente locale sulla base della graduatoria, la Provincia autonoma di Trento si rende garante in ordine all'obbligazione del pagamento del canone e degli oneri accessori alle condizioni e limiti seguenti:

- la morosità deve protrarsi per almeno 90 giorni e ammontare ad un importo complessivo non inferiore ad almeno 3 mensilità;
- il locatore deve inviare al conduttore una nota sollecitatoria, a mezzo di lettera RR, rimasta priva di debito riscontro per almeno trenta giorni;
- nell'arco dell'intera durata contrattuale, l'intervento della Provincia autonoma di Trento non può complessivamente superare l'importo corrispondente a 12 mensilità.

La Provincia autonoma di Trento esercita azione di regresso contro il conduttore moroso con surroga nei diritti che il locatore-creditore vanta nei confronti del conduttore-debitore.