



**COMUNE DI RIVA DEL GARDA**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 174**  
**DELLA GIUNTA MUNICIPALE**

**AFFIDAMENTO AD ITEA SPA GESTIONE ALLOGGI DI EDILIZIA  
ABITATIVA PUBBLICA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI RIVA DEL  
GARDA A DECORRERE DAL 1° LUGLIO 2021 E APPROVAZIONE  
RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE - CIG: 8798493A1B**

L'anno duemilaventuno, addì trenta del mese di giugno (30-06-2021), alle ore 11:00 nella Sala riunioni, si è riunita la Giunta Municipale.

**Risultano presenti i signori:**

SANTI CRISTINA	- Sindaco
BETTA SILVIA	- Vice Sindaco
MATTEOTTI PIETRO	- Assessore
MALFER MAURO	- Assessore
SALIZZONI SILVIO	- Assessore
GRAZIOLI LUCA	- Assessore

-

Assiste la Sig.ra CATTOI ANNA - Segretario generale reggente

Riconosciuto il numero legale degli intervenuti, la sig.ra SANTI CRISTINA nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato posto al n. 582 dell'ordine del giorno.

\*\*\*\*\*

## Relazione

Il Comune di Riva del Garda è proprietario di n. 28 alloggi e n. 8 posti auto coperti di edilizia abitativa pubblica, realizzati con i benefici di cui alla Legge Provinciale 18 giugno 1990, n. 16 “Interventi di edilizia abitativa a favore di persone anziane e alle modificazioni delle 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”.

Gli alloggi sono posti all'interno delle seguenti realtà di proprietà comunale:

- p.ed. 1163 C.C. Riva in Via dei Molini 19 (ex Via Ardarò n. 66), n. 12 alloggi (da sub.1 a sub. 12) oltre a n. 8 posti auto coperti;
- p.ed. 313 C.C. Riva in Via Scaligero n. 4, n. 12 alloggi (da sub. 16 a sub. 27);
- pp.eed. 238 e 298/7 in Via Montanara n. 12, n. 4 alloggi (da sub. 2 a sub. 5).

Tali alloggi sono stati realizzati dall'amministrazione comunale con ristrutturazione di stabili di proprietà accedendo al finanziamento in conto capitale previsto all'art. 5 della Legge provinciale n. 16 di data 18.06.1990. Il comma 4 del medesimo articolo stabilisce che gli stessi non possano essere destinati ad utilizzo diverso da quello per il quale è stato concesso il contributo provinciale per un periodo di quindici anni decorrenti dalla data di concessione del contributo; tale vincolo è scaduto su tutti gli stabili.

La gestione degli alloggi di edilizia abitativa pubblica di proprietà del Comune è stata affidata con apposita convenzione sottoscritta in data 26/04/2010 ad ITEA spa e scadente il 31/12/2019.

Si sono susseguite due proroghe all'atto originario motivate dalla necessità da parte di ITEA Spa di rivedere lo schema di convenzione per la gestione degli alloggi comunali di concerto con i competenti servizi della Provincia di Trento. Da ultima la proroga approvata con deliberazione della Giunta Municipale n. 58 del 31 dicembre 2020 per il periodo di sei mesi dall'1/1/2021 al 30/6/2021.

Tale proroga è stata motivata, in particolare, con il fatto che le intenzioni di ITEA spa sono quelle di valutare la possibilità per gli Enti affidatari della gestione di alloggi di poter aderire alla forma amministrativa del SIEG – Servizi di Interesse Economico Generale -, di cui alla decisione della Commissione 2012/21/UE, in luogo della prestazione di servizio a cui si riferisce il rapporto in essere.

Allo stato attuale, la possibilità di poter aderire al SIEG da parte del Comune non è però ancora percorribile in quanto necessitano delle modifiche normative di competenza della Provincia Autonoma di Trento che consentano di poter avvalersi, per i Comuni, di tale modalità di affidamento.

Con l'approssimarsi della scadenza del 30 giugno p.v. relativa alla proroga della convenzione attualmente in essere, con nota dd. 04 giugno u.s. è stato chiesto ad ITEA spa la disponibilità a proseguire, a decorrere dal 1 luglio p.v., la gestione degli alloggi comunali mediante un affidamento di servizio in base alla Legge Provinciale 19 luglio 1990, n. 23 “Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia autonoma di Trento” e tenuto conto di quanto disposto dalla 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”. Nella stessa missiva è stato chiesto ad ITEA spa anche di formulare un'offerta economica relativa alla gestione degli alloggi suddetti o altri che eventualmente potrebbero aggiungersi nell'arco temporale di durata dell'affidamento.

Ai fini dell'affidamento ad ITEA spa del servizio di gestione degli alloggi di proprietà comunale occorre rammentare che la citata 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" prevede, all'art. 4 che *"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"*.

Oltre alla previsione di legge citata, che consente quindi ai Comuni di affidare in gestione i propri alloggi ad ITEA spa, va anche sottolineato che l'assegnazione degli alloggi comunali deve essere effettuata secondo l'ordine delle graduatorie approvate dalle Comunità di Valle e nel rispetto delle procedure disciplinate dalla citata normativa provinciale. Ciò rende praticamente impossibile reperire sul mercato soggetti diversi da ITEA spa che siano in grado di operare correttamente soprattutto per quanto attiene le modalità di assegnazione degli alloggi.

Allo stato attuale si ritiene pure non perseguibile l'ipotesi di una gestione in forma diretta da parte del Comune degli alloggi in oggetto con tutto quanto ne consegue in termini di procedure e incombenze che ne derivano. Questo sia per la carenza di personale da adibire a tali attività, sia perché proprio per la particolarità e complessità delle procedure, è opportuno che queste siano affidata ad ITEA spa, soggetto che, in base alla normativa provinciale, è istituzionalmente preposto alla gestione degli alloggi dell'edilizia pubblica, con mezzi, strumentazione e personale professionalmente preparato a tale scopo. Le economie di scala ottenibili da ITEA spa consentono di riflesso un'economicità e un risparmio anche da parte del Comune rispetto ai costi che si avrebbero con una gestione in diretta economia.

Sulla base del quadro normativo sopra delineato e delle motivazioni addotte, si ritiene pertanto sussistano le motivazioni per l'affidamento mediante trattativa diretta ad ITEA spa della gestione degli alloggi comunali sulla base della citata Legge provinciale n. 15/2005 e di quanto disposto dall'art. 21 comma 4 della Legge provinciale 19 luglio 1990 n. 23, sussistendo quantomeno l'ipotesi prevista dalla lettera b-ter di cui al comma 2 dello stesso articolo 21, trattandosi di servizio affidabile unicamente a un particolare prestatore di servizi.

Con nota pervenuta in data 07/6/2021 (ns. prot. n. 20820) ITEA spa ha comunicato la propria disponibilità ad un affidamento, secondo quanto previsto dalla Legge provinciale n. 23/1990, del servizio di gestione degli alloggi nei termini proposti e nelle more della definizione in chiave SIEG dell'attività oggetto di affidamento.

Nella stessa comunicazione sono stati indicati i corrispettivi richiesti per la gestione i quali sono identici a quelli attualmente previsti dal regime di proroga della convenzione fino al prossimo 30 giugno. Nello specifico si tratta dei seguenti importi annui al netto di IVA: €. 366,18 per gli alloggi, €. 52,57 per i garage ed €. 18,76 per i posti auto interni, €. 187,78/94,54 per unità immobiliari ad uso commerciale/diverso.

Con nota dd. 29 giugno 2021 prot. 23742, ITEA spa ha ulteriormente precisato la propria disponibilità ad accettare l'affidamento del servizio senza alcuna modifica sostanziale rispetto agli accordi, definiti da apposita convenzione attualmente in essere.

Ritenuta pertanto congrua la proposta economica avanzata da ITEA spa, di concerto fra le parti si è quindi provveduto a redigere uno schema di convenzione composto da 14 articoli, disciplinante l'affidamento del servizio; convenzione i cui contenuti principali sono i seguenti:

- l'affidamento ad ITEA spa da parte del Comune della gestione degli alloggi di edilizia abitativa pubblica di proprietà comunale oltre ai relativi locali e spazi accessori conferendo formale mandato alla loro amministrazione; al momento trattasi dei 28 alloggi e n. 8 posti auto coperti già gestiti da ITEA spa e sopra citati;
- la durata annuale dell'affidamento a decorrere dal 01/07/2021 con rinnovo tacito per complessivi 5 anni, salvo la risoluzione anticipata per accordo fra le parti o su proposta motivata di una delle due con preavviso di almeno un anno;
- gli obblighi di ITEA spa consistenti in particolare: nella stipulazione dei contratti di locazione; la determinazione del canone degli alloggi; la riscossione dei canoni e delle altre spese dovute dagli assegnatari degli alloggi; la gestione dei servizi condominiali; la gestione di eventuali unità immobiliari ad uso diverso da abitazione applicando, in tal caso, i canoni nella misura indicata dal Comune; l'eventuale copertura assicurativa degli immobili affidati in gestione qualora richiesto dal Comune; la manutenzione ordinaria degli immobili escluse quelle che competono ai locatari/conduttori; le azioni amministrative e legali per la riscossione delle somme dovute dai locatari/conduttori; la messa a disposizione del Comune delle informazioni e documentazione richieste e la comunicazione della sopravvenuta disponibilità degli alloggi e l'avvenuta consegna degli stessi agli assegnatari aventi diritto.
- riguardo alle manutenzioni ordinarie ITEA spa sarà referente unico per gli assegnatari/conduttori incluse le autorizzazioni di competenza del Comune;
- per le manutenzioni straordinarie, ITEA spa potrà eseguirle se necessarie, previa autorizzazione scritta da parte del Comune che ne garantisca la copertura finanziaria;
- ITEA spa provvederà alla verifica periodica delle condizioni reddituali degli assegnatari secondo quanto previsto dalla LP 15/2005;
- ITEA spa viene formalmente delegata dal Comune a intervenire alle riunioni condominiali;
- riguardo ai rapporti finanziari il Comune corrisponde semestralmente ad ITEA spa gli importi per la gestione degli alloggi come indicati nella citata offerta economica trasmessa dalla società (importi che su richiesta della società saranno soggetti ad aggiornamento annuale ISTAT) oltre alle altre eventuali spese sostenute per conto del Comune (spese per assicurazione degli stabili, manutenzioni, spese per azioni amministrative e legali); ITEA spa riverserà semestralmente al Comune quanto riscosso dai canoni di locazione dagli assegnatari/conduttori;
- ITEA spa renderà annualmente al Comune le entrate riscosse e le spese sostenute per gli immobili gestiti;

Sulla base della sopracitata proposta di convenzione con ITEA spa e dei relativi costi a carico del Comune, e tenuto conto degli attuali n. 28 alloggi e n. 8 posti auto coperti di edilizia abitativa pubblica in gestione alla società, viene stimato un onere annuo a carico del Comune pari a €. 12.700,00 (IVA compresa) quale corrispettivo per la gestione nonché per eventuali spese per assicurazione, rimborsi, spese legali, imposte, ecc., oltre ad €. 5.000,00 presunti per ulteriori spese per eventuali manutenzioni ordinarie.

Ai fini e per gli effetti di cui alla L. 13 agosto 2010 n. 136 il C.I.G. è stato assegnato il CIG n. 8798493A1B.

Tutto ciò premesso,

## LA GIUNTA MUNICIPALE

Udita e fatta propria la relazione dell'Assessore Luca Grazioli anche ai fini della motivazione del presente atto.

Visto lo schema di convenzione, composto da 14 articoli per l'affidamento del servizio di gestione ad ITEA spa degli alloggi di edilizia abitativa pubblica di proprietà del Comune di Arco.

Vista la la Legge Provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e ss.mm.ii “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).

Visto l'art. 21 della legge provincia n. 23 dd. 19 luglio 1990.

Vista la richiesta inviata ad ITEA spa dd. 04/06/2021 a firma del Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana.

Vista la nota di ITEA spa pervenuta al prot. n. 20820 in data 07/06/2021.

Visto il Codice degli Enti Locali della regione Autonoma Trentino-Alto Adige approvato con Legge Regionale dd. 3/5/2018 n. 2;

Vista l'attestazione della copertura finanziaria e l'avvenuta annotazione contabile da parte del Responsabile di Ragioneria.

Visti i pareri favorevoli resi in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa dal Responsabile del Servizio interessato e alla regolarità contabile dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 185 del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm., e dell'art. 4 del Regolamento di contabilità.

Visto il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione consiliare n. 186 dd. 28.03.2019.

Dato atto che trattasi di competenza residuale della Giunta comunale ai sensi dell'art. 53, comma 1, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm..

Su invito dell'Assessore al PATRIMONIO - GRAZIOLI LUCA;

Ad unanimità di voti palesemente espressi per alzata di mano:

### DELIBERA

1. di affidare ad ITEA spa la gestione degli alloggi di edilizia abitativa pubblica di proprietà del Comune alle condizioni, modalità e termini indicati nello schema di convenzione tra Comune e ITEA spa, composto da 14 articoli che qui si approva quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;
2. di autorizzare il Responsabile dell'Area Patrimonio e Qualità Urbana alla sottoscrizione della convenzione di cui al punto precedente con la facoltà di apportarvi eventuali modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie;
3. di dare atto che alla data di decorrenza dell'affidamento di cui al punto 1, gli alloggi di proprietà comunale oggetto di gestione risultano essere i seguenti:
  - p.ed. 1163 C.C. Riva in Via dei Molini 19 (ex Via Ardaro n. 66), n. 12 alloggi (da sub.1 a sub. 12) oltre a n. 8 posti auto coperti;
  - p.ed. 313 C.C. Riva in Via Scaligero n. 4, n. 12 alloggi (da sub. 16 a sub. 27);
  - pp.eed. 238 e 298/7 in Via Montanara n. 12, n. 4 alloggi (da sub. 2 a sub. 5).
4. di imputare la spesa stimata in € 17.700,00 annui di cui 12.700,00 (IVA compresa) quali spese di amministrazione e gestione, nonché per eventuali spese per assicurazione, rimborsi, spese legali, imposte, ecc. ed € 5.000,00 quali eventuali spese di manutenzione ordinaria degli alloggi al capitolo 150316 del bilancio di previsione 2021-2023, di cui € 8.850,00 all'esercizio finanziario 2021, impegno n. 2568 e € 8.850,00 all'esercizio 2022, impegno n. 204;
5. di provvedere ad imputare la spesa per gli anni successivi di durata dell'affidamento agli analoghi capitoli di spesa dei futuri bilanci di previsione;
6. di introitare i proventi dei canoni di locazione degli alloggi in oggetto, riscossi da ITEA spa e riversati al Comune con le modalità e i termini previsti dalla convenzione di cui al punto al relativo capitolo di entrata 3220 del bilancio di previsione;
7. di dare atto che il codice CIG assegnato al presente atto è 8798493A1B ;
8. di dare evidenza, in applicazione dell'art. 4, comma 4, della L.P. 23/1992 e ss.mm., che avverso la presente deliberazione è ammessa opposizione alla Giunta Municipale, durante il periodo di pubblicazione, da parte di ogni cittadino ai sensi dell'art. 183, comma 5, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm., nonché ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ex art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199 e giurisdizionale avanti al T.R.G.A. di Trento entro 60 giorni ex artt. 13 e 29 del D. Lgs. 02.07.2010 n. 104, da parte di chi abbia un interesse concreto ed attuale;
9. in materia di aggiudicazione di appalti, si richiama la tutela processuale di cui all'art. 120 del D. Lgs. 02.07.2010 n. 104, in base al quale gli atti sono impugnabili unicamente mediante ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente nel termine di trenta giorni;
10. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 183, comma 4, del Codice degli Enti Locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige, approvato con L.R. 3.05.2018 n. 2 e ss.mm., al fine stipula convenzione e continuità contrattuale.

Allegati parte integrante:

- Allegato schema convenzione

*Ptr/emi*

Data lettura del presente verbale, viene approvato e sottoscritto.

**IL SINDACO**

Cristina Santi

**IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE**

Anna Cattoi

---

Alla presente è unito:

- parere in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa;
- parere in ordine alla regolarità contabile e attestazione di copertura finanziaria;
- iter pubblicazione ed esecutività.