

XV LEGISLATURA

Legge provinciale 28 marzo 2013, n. 5

PROGRAMMA

*PER IL CONTROLLO SULL'ATTUAZIONE DELLE LEGGI PROVINCIALI
E PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE POLITICHE PUBBLICHE*

PROGRAMMA 2015 - PRIMA SEZIONE

Leggi provinciali e politiche pubbliche individuate per il controllo dello stato di attuazione e la valutazione degli effetti

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).

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

PREMESSA	pag. 2
SINTESI del CONTESTO PREVIGENTE – legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21	pag. 5
FINALITÀ e OBIETTIVI della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15	pag. 14
RISULTATI CONSEGUITI in attuazione della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15	pag. 16
Obiettivo specifico N° 1 – MAGGIORE RISPOSTA AL BISOGNO CASA ESPRESSO DALLA POPOLAZIONE PIÙ VULNERABILE	pag. 22
Obiettivo specifico N° 2 – DETERMINAZIONE DI BENEFICI SUL SISTEMA ECONOMICO LOCALE	pag. 32
APPENDICE N. 1 – Legge provinciale n. 21 del 1992: attuazione e interventi	pag. 45
APPENDICE N. 2 – ITEA SpA: struttura organizzativa, aree di attività, bilancio	pag. 60
APPENDICE N. 3 – Piano straordinario 2007-2016: interventi programmati, localizzazione e temporizzazione, ampliamento dell'offerta abitativa e incremento del patrimonio. Grado di avanzamento	pag. 97
APPENDICE N. 4 – Il fabbisogno abitativo espresso e il grado di soddisfazione	pag. 132

I dati utilizzati in questo documento sono contenuti in deliberazioni della Giunta provinciale o sono di proprietà di ITEA SpA e contenuti nei "Bilanci sociali" della Società, consultabili sul sito web www.itea.tn.it.

PREMESSA

L'attenzione esplicita e istituzionalizzata al problema della casa¹ per le classi sociali meno abbienti si impone in Italia a partire dai primi anni del '900 con la **legge Luzzati, del 1903**, che ha previsto la creazione di un nuovo ente – l'**Istituto Autonomo per le Case Popolari (I.A.C.P.)** – organizzato al fine esclusivo di costruire case popolari da destinare alla locazione a costo ridotto.

In Trentino, l'Istituto Autonomo per le Case Popolari ha iniziato ad operare dal 1922 con l'obiettivo principale di costruire case dove più urgente si presentava la necessità e, più specificatamente, per le classi popolari meno abbienti². Fino agli anni '60, l'attività dell'Istituto I.A.C.P. trentino ha riguardato, quasi esclusivamente, la città di Trento che, con il processo di industrializzazione³ e il conseguente inurbamento, registrava una richiesta di casa particolarmente significativa: le prime realizzazioni hanno riguardato la costruzione degli edifici conosciuti con i nomi di "Casoni" e di "Vaticano" nella periferia sud di Trento. L'Istituto I.A.C.P. trentino ha poi esteso la propria attività nei comuni di Rovereto e di Riva del Garda – operando con fondi messi a disposizione dallo Stato (INA Casa – GESCAL) – sino a interessare l'intero territorio provinciale.

L'azione provinciale nel settore dell'edilizia pubblica si è caratterizzata per la **continuità dell'iniziativa** e la legislazione della Provincia si è sostanziata, sino al 1971, nell'emanazione di leggi a integrazione degli interventi statali e finalizzate a incentivare, con agevolazioni finanziarie, l'attività edilizia dei privati.

Successivamente alla revisione dello Statuto speciale per il Trentino Alto Adige⁴ che ha attribuito alla Provincia autonoma di Trento la **competenza legislativa primaria** in materia di edilizia abitativa (articolo 8, n. 14), la Provincia ha esercitato, nel 1972 una prima volta, la propria competenza in materia con la **legge provinciale 30 dicembre 1972, n. 31 (Riordinamento della disciplina in materia di edilizia abitativa e norme sulla espropriazione per pubblica utilità)**⁵ che, tra l'altro, ha attribuito alla Giunta Provinciale la programmazione⁶ di tutti gli interventi nel campo dell'edilizia sovvenzionata e ha trasformato l'Istituto I.A.C.P. trentino nell'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa – I.T.E.A affidando al medesimo il compito di attuare i programmi di edilizia sovvenzionata⁷.

1 Il *bisogno abitativo* è espressione composita di un'esigenza in continua trasformazione – in ragione delle vicende storiche e dei fenomeni sociali che caratterizzano una particolare comunità ed il suo territorio – e diverse sono le prospettive per percepirlo e valutarlo.

2 La *domanda abitativa* esprime un bisogno che si presenta in maniera sempre più consistente in presenza di limitate capacità economiche e della relativa rigidità dell'offerta del "sistema casa" rispetto alle esigenze proprie soprattutto dell'*utenza debole* (anziani, giovani coppie, disabili, immigrati) e che pone al soggetto pubblico che gestisce l'edilizia residenziale problematiche concrete sempre più differenziate, complesse e di difficile soluzione.

3 Si trattava di rispondere all'aumento della domanda di abitazioni popolari espressa dai lavoratori a seguito di alcuni e rilevanti insediamenti industriali dell'epoca: Hilton, Clevite, IRET e Laverda nel comune di Trento; Marangoni e Grundig nel comune di Rovereto.

4 Decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670 *Approvazione del testo unico delle leggi costituzionali concernenti lo statuto speciale per il Trentino – Alto Adige*

5 A seguito della presentazione del disegno di legge 27 settembre 1972, n. 93, di iniziativa della Giunta provinciale.

6 La programmazione era attuata attraverso l'azione dei Comprensori, competenti alla localizzazione degli interventi in base alle rispettive esigenze prioritarie, e si completava tramite l'intervento dei Comuni.

7 Negli anni '70 l'intervento principale realizzato è costituito dalle Torri di Man, il cosiddetto "quartiere di Madonna Bianca" nella parte sud della città di Trento.

Nei due decenni successivi (1970-1990), la legislazione provinciale in materia di edilizia abitativa è stata oggetto di continui aggiornamenti⁸ e modifiche, finalizzati all'adeguamento della risposta a bisogni che andavano via via evolvendosi e modificandosi. Precisi indirizzi di politica nazionale e locale a vantaggio della proprietà – unitamente a una situazione socio-economica caratterizzata da piena occupazione, continuità nel tempo dei rapporti di lavoro, redditi continuativamente in crescita, propensione al risparmio, stabilità strutturale e relazionale delle famiglie – hanno determinato, in Trentino, una situazione “residenziale-abitativa” di matrice più “mediterranea”⁹ che “europea”, con una quota delle famiglie in affitto che si attestava sul 30% del totale delle famiglie trentine già nei primi anni '90.

Con la **legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21** (*Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa*)¹⁰, la Provincia autonoma di Trento ha nuovamente disciplinato, in maniera complessiva, il settore dell'edilizia abitativa e confermato il ruolo di ITEA – Istituto Trentino per l'edilizia abitativa quale “ente pubblico funzionale del quale la Provincia si avvale per l'attuazione degli interventi di edilizia abitativa pubblica e per la gestione del relativo patrimonio”.

La missione sociale della Provincia autonoma di Trento in tema di abitazione, come emerge dalla relazione e dal testo del disegno di legge n. 165 del 1991, assume a *principi cardine dell'edilizia residenziale pubblica la corretta programmazione urbanistica e progettazione architettonica* (per rafforzare i valori della vivibilità e della sicurezza sociale), la *corretta valutazione dei bisogni abitativi* (per contribuire a diminuire la disaggregazione sociale aumentando la coesione della collettività), la *corretta pianificazione degli interventi da localizzare sul territorio* (per contribuire al riequilibrio delle funzioni territoriali), la *promozione del recupero* di edifici collocati in *centri storici* (per valorizzare il patrimonio architettonico e storico della comunità e limitare l'utilizzo di nuove aree edificabili), il *sostegno del settore abitativo* quale settore tra i più rilevanti in termini di capacità di creazione di valore aggiunto e di indotto (il contributo dell'abitazione allo sviluppo del sistema produttivo locale anche come mezzo di coordinamento delle politiche, di aumento della flessibilità dell'offerta e di coinvolgimento delle risorse private accanto a quelle pubbliche), la creazione di una *forte azione sinergica con i partner economici locali* (per destinare al settore dell'abitazione risorse private accanto a quelle pubbliche), la *tutela ambientale* nel settore dell'abitazione (con particolare riguardo al risparmio energetico, alla scelta dei materiali impiegati per le costruzioni, all'introduzione di sistemi tecnologici ed impiantistici finalizzati al riutilizzo delle risorse idriche ed energetiche).

A distanza di 13 anni è stata introdotta – con la 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)¹¹ – una ulteriore e profonda revisione della disciplina della materia volta a offrire risposta alla domanda abitativa attraverso strumenti più idonei e flessibili per far fronte anche alla domanda di casa da parte di nuove fasce di popolazione vulnerabili, a rischio di povertà, in ragione delle modifiche strutturali del tessuto sociale.

La legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15, incentrata sulla edilizia sociale, in un periodo caratterizzato anche da altre importanti riforme della legislazione provinciale, ha disposto, in particolare, la trasformazione dell'ente funzionale ITEA in una

8 Tra i quali, in particolare, la legge provinciale 6 giugno 1983, n. 16 “*Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa*” (abrogata dall'articolo 104 della legge provinciale n. 21 del 1992).

9 La matrice mediterranea della residenzialità si caratterizza per un prevalente livello di proprietà dell'abitazione e un minore ricorso alla soluzione dell'affitto: ne sono esempi l'Italia meridionale, la Grecia e il Portogallo. Germania, Austria e Francia sono esempi della matrice europea con percentuali di ricorso al mercato dell'affitto/locazione prossime al 55%.

10 A seguito della presentazione del disegno di legge 16 dicembre 1991, n. 165, di iniziativa della Giunta provinciale.

11 A seguito della presentazione del disegno di legge 31 dicembre 2004, n. 93, di iniziativa della Giunta provinciale.

società per azioni, divenuta operativa nel 2007, e ha introdotto nuovi strumenti per l'ampliamento dell'offerta abitativa sociale, rivolgendo attenzione specifica a nuove tipologie di fabbisogno espresse da fasce di popolazione vulnerabili per reddito e alla qualità dell'abitare e del convivere attraverso particolare cura degli aspetti strutturali, funzionali, tecnologici, energetici e ambientali degli edifici.

Negli anni immediatamente successivi alla riforma, il manifestarsi della crisi economica, che inevitabilmente ha condizionato gli interventi realizzati in attuazione della legge, ha comportato una contrazione delle risorse da destinare agli interventi, la necessità di modificare la nuova disciplina e di assumere nuovi strumenti orientati comunque al perseguimento delle finalità alla base dell'originario intervento legislativo.

SINTESI del CONTESTO PREVIGENTE – L. P. 13 novembre 1992, N. 21

Con la **legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21** – *Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa* – la Provincia autonoma di Trento ha disciplinato, in maniera complessiva, il settore dell'edilizia abitativa e le relative tipologie di intervento.

Finalità, obiettivi generali e obiettivi specifici della legge – stabiliti direttamente dalla norma o individuati in via indiretta, anche sulla base dei lavori preparatori e delle relazioni illustrative al relativo disegno di legge – sono i seguenti.

FINALITÀ		Dare centralità sociale alla questione abitativa – attraverso un intervento legislativo organico, di carattere sostitutivo e non modificativo della disciplina vigente – operando la revisione di obiettivi, strategie, meccanismi di intervento e vincoli al fine di soddisfare in modo più completo la domanda abitativa ancora insoddisfatta anche riducendo, per quanto possibile, le diseguaglianze attraverso un aumento dell'offerta.
OBIETTIVI Generali	1	Realizzare una <i>programmazione coordinata degli interventi in materia di edilizia abitativa</i> , per poter operare con maggiore trasparenza e chiarezza (maggiore partecipazione dei comprensori e dei comuni, in particolare di Trento e di Rovereto, alla programmazione degli interventi).
	2	Predisporre <i>piani pluriennali di intervento</i> (Giunta provinciale) e <i>programmi di intervento</i> (ITEA) – conformi al programma di sviluppo provinciale e in armonia con gli obiettivi del piano urbanistico provinciale – nei settori dell' <i>edilizia abitativa pubblica</i> , dell' <i>edilizia abitativa agevolata</i> , dell' <i>acquisizione e urbanizzazione di aree</i> .
OBIETTIVI Specifici	1	<i>Disciplinare criteri, modalità e procedure</i> per la <i>individuazione dei beneficiari</i> degli interventi (condizioni soggetti e requisiti) e per l' <i>attribuzione</i> ai medesimi dei diversi tipi di <i>benefici</i> previsti. (punteggio minimo per l'assegnazione, canone oggettivo, canone soggettivo, revisione annuale degli stessi, rinnovo, permanenza, e revoca dell'assegnazione, cambio alloggio)
	2	<i>Attuare gli interventi programmati</i> , tramite l'attività dei soggetti attuatori individuati.
	3	<i>Istituire un sistema informativo</i> per le politiche abitative provinciali. (per il controllo sull'attività programmata, l'adattamento alle evoluzioni, la eventuale riconsiderazione delle decisioni assunte per armonizzarle con risposte idonee alle nuove esigenze abitative).

In merito all'attuazione della disciplina va segnalato, in particolare, che con la predisposizione del **regolamento di esecuzione** della legge provinciale¹² sono stati individuati e precisati – in maniera articolata e puntuale – i criteri, le modalità e le procedure per l'attribuzione dei singoli benefici previsti, agli aventi diritto e che la Giunta provinciale ha approvato – con deliberazione n. 3998 di data 29 marzo 1993 – le **disposizioni attuative** della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21¹³.

¹² Deliberazione della Giunta provinciale 29 marzo 1993, n. 3998 (Approvazione delle disposizioni attuative della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21, concernente "*Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa*").

¹³ **Le disposizioni attuative** sopra citate **sono state modificate ed integrate** con le successive deliberazioni n. 4742 di data 13 aprile 1993, n. 7016 di data 21 maggio 1993, n. 13268 di data 24 settembre 1993, n. 14199 di data 8 ottobre **1993**, n. 1484 di data 11 febbraio 1994, n. 9033 di data 15 luglio **1994**, n. 2398 di data 3 marzo 1995, n. 10525 di data 22 settembre 1995 modificata con deliberazioni n. 10801 di data 29 settembre 1995 e n. 12781 di data 10 novembre **1995**, n. 16823 di data 20 dicembre **1996** modificata con deliberazione n. 3581 di data 11 aprile 1997, n. 5245 di data 23 maggio **1997**, n. 7138 di data 19 giugno 1998, n. 10749 di data 2 ottobre **1998**, n. 6045 di data 25 giugno 1999, n. 6639 di data 10 settembre 1999 modificata con deliberazione n. 7450 di data 26 novembre **1999**, n. 2158 di data 31 agosto **2000**, n. 1240 di data 25 maggio 2001, n. 2438 di data 21 settembre **2001**, n. 317 di data 22 febbraio 2002, n. 1619 del 12 luglio **2002**, n. 774 di data 4 aprile 2003, n. 1751 di data 18 luglio **2003**, n. 1892 di data 20 agosto 2004, n. 2181 di data 24 settembre **2004**, n. 2064 di data 30 settembre **2005**, n. 1584 di data 4 agosto **2006**, n. 1250 di data 15 giugno 2007, n. 1845 di data 31 agosto 2007, n. 3009 di data 28 dicembre **2007**, n. 253 di data 8 febbraio **2008**,

In continuità con quanto prima disciplinato dalla legge provinciale n. 16 del 1983, la legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 prevede espressamente (articolo 1, comma 2) che la Giunta provinciale predisponga, in conformità alle previsioni del programma di sviluppo provinciale ed in armonia con gli obiettivi contenuti nel piano urbanistico provinciale, **piani pluriennali** con eventuali aggiornamenti annuali di interventi nel settore dell'edilizia abitativa pubblica, nel settore dell'edilizia abitativa agevolata, diretti all'acquisizione ed urbanizzazione di aree.¹⁴

In applicazione delle disposizioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21, la Giunta provinciale ha approvato i previsti **Piani pluriennali di intervento in materia di edilizia abitativa** – tenuto conto delle domande presentate per l'assegnazione di un alloggio pubblico e dell'effettiva popolazione residente sul territorio – con i quali si è provveduto alla **localizzazione** degli interventi sul territorio provinciale (dei comprensori e dei comuni di Trento e Rovereto) con riferimento a specifiche **categorie di soggetti** (generalità dei cittadini, anziani, nubendi e giovani coppie, emigrati trentini e stranieri) e ad approvare anche gli **interventi di risanamento del patrimonio abitativo esistente** (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, completamento, miglorie, riqualificazione energetica, eliminazione delle barriere architettoniche, sistemazioni esterne) per garantire condizioni abitative adeguate.

Per un approfondimento del percorso attuativo della disciplina provinciale in materia di edilizia abitativa nel periodo 1993-2006 si rinvia alla **APPENDICE N. 1**¹⁵ al presente documento.

La Giunta provinciale – tenendo conto delle linee guida¹⁶ per la stesura del documento di programmazione in materia di edilizia abitativa – ha provveduto a:

- elaborare e approvare il **piano pluriennale 2004-2008** in materia di **edilizia abitativa**¹⁷ – che, come richiesto dalla legge provinciale, coordina le diverse disposizioni in materia e ricomprende in una unica programmazione gli interventi previsti dalla legge provinciale 18 giugno 1990, n. 16 (*edilizia per le persone anziane*), gli interventi previsti dalla legge provinciale 2 maggio 1990, n. 13 (*a beneficio degli immigrati stranieri*), gli interventi previsti dalla legge provinciale 3 novembre 2000, n. 12 (*a vantaggio degli emigrati trentini*) e gli interventi per i centri storici;
- approvare il **piano degli interventi in materia di edilizia abitativa pubblica per l'anno 2006**¹⁸.

n. 381 di data 27 febbraio 2009, n. 1299 di data 29 maggio 2009, n. 616 di data 1 aprile 2011, n. 1330 di data 1 giugno 2012, n. 1771 di data 23 agosto 2013 e n. 2129 di data 27 novembre 2015.

14 La legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21:

- stabilisce che, nell'ambito di *piani pluriennali* predisposti dalla Giunta Provinciale, ITEA provvede alla *costruzione di alloggi di edilizia abitativa pubblica, all'acquisto di edifici destinati ad abitazioni o ad altro uso ed alla loro ristrutturazione, all'acquisto di alloggi già idonei all'abitazione o in corso di realizzazione e all'acquisizione di aree destinate all'edilizia abitativa pubblica e ad opere di urbanizzazione;*
- attribuisce all'Istituto ITEA competenze nella "fase realizzativa" degli interventi di edilizia abitativa pubblica a valle della "fase programmatica" della Provincia ed a monte della "fase localizzativa" dei comprensori e dei comuni di Trento e di Rovereto.

15 APPENDICE N. 1 – Legge provinciale n. 21 del 1992 – attuazione e interventi.

16 Deliberazione della Giunta provinciale 27 febbraio 2004, n. 401.

17 Deliberazione della Giunta provinciale 6 agosto 2004, n. 1793.

18 Deliberazione della Giunta provinciale 20 ottobre 2006, n. 2169.

Sul piano sostanziale, il conseguimento degli obiettivi fissati dalla legge provinciale n. 21 del 1992 si è concretizzato – per quanto attiene all'edilizia abitativa pubblica (sociale) – nella realizzazione degli interventi programmati e previsti nei piani pluriennali approvati dalla Giunta provinciale nel periodo di vigenza della legge¹⁹.

Considerato lo *stato di attuazione degli interventi nell'arco temporale 1993-2006*, la Tavola che segue rappresenta l'andamento relativo al **numero di interventi realizzati**²⁰, al numero di **alloggi consegnati da ITEA nel periodo 1993-2006**, allo stato degli **interventi in corso nell'anno 2006** – suddivisi nelle due tipologie dell'**acquisto di alloggi sul libero mercato** e della **costruzione o ristrutturazione attraverso l'apertura di propri cantieri** – e da conto degli interventi in corso di realizzazione, in corso di progettazione e degli interventi per i quali erano già stati individuati gli strumenti operativi (disponibilità di aree o di immobili, piani attuativi urbanistici).

Periodo 1993-2006 ITEA – Interventi conclusi e interventi in corso, per ente locale (Comprensori e comuni di Trento e di Rovereto)								
Quadro di SINTESI								
COMPRESORI e COMUNI	ALLOGGI – Numero							
	Acquisto	Costruzione	Ristrutturazione	TOTALE	REALIZZATI (consegnati)	in ESECUZIONE (cantieri avviati)	in corso di PROGETTAZIONE	in ACQUISIZIONE di STRUMENTO OPERATIVO preliminare
Valle di Fiemme - C. 1	0	8	25	33	25	0	8	0
Primiero - C. 2	0	20	15	35	25	4	6	0
Bassa Valsugana e Tesino - C. 3	2	4	103	109	53	26	24	6
Alta Valsugana - C. 4	126	63	123	312	198	16	29	69
Valle dell'Adige - C. 5	50	79	169	298	219	44	24	11
Valle di Non - C. 6	3	21	62	86	65	5	9	7
Valle di Sole - C. 7	0	20	19	39	24	0	9	6
Giudicarie - C. 8	0	10	79	89	56	10	23	0
Alto Garda e Ledro - C. 9	128	325	125	578	216	90	166	106
Vallagarina - C. 10	116	59	132	307	258	6	43	0
Comune di Trento	409	1.029	133	1.571	1.173	199	99	100
Comune di Rovereto	287	201	179	667	451	43	125	48
TOTALE	1.121	1.839	1.164	4.124	2.763	443	565	353
<i>Incidenza %</i>	27	45	28	100	67	11	14	9
	100				100			

¹⁹ Con riguardo alla **edilizia abitativa agevolata**, l'articolo 58 della legge provinciale 29 dicembre 2005, n. 20 (*legge finanziaria provinciale 2006*) ha stabilito che la Giunta provinciale adotta, in luogo del piano previsto dalla legge provinciale n. 21 del 1992, un piano straordinario degli interventi per gli anni 2006-2007.

²⁰ Ad un singolo intervento corrisponde, di norma, la realizzazione di più alloggi.

Strumenti operativi di cui si è avvalso l'istituto ITEA per attuare i programmi di edilizia abitativa pubblica nel periodo 1993-2006		ALLOGGI				
		Numero	Incidenza %			
		TOTALE	Acquisto	Costruzione	Ristrutturazione	TOTALE
ALLOGGI REALIZZATI O IN CORSO DI REALIZZAZIONE Totale complessivo		4.124	27%	45%	28%	100%
di cui ACQUISITI mediante ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE		37	100%	-	-	0,9%
di cui REALIZZATI O IN CORSO mediante STRUMENTI URBANISTICI		1.525	0,5%	88%	11,5%	37%
Tipologia di strumento operativo	di cui piani attuativi	1.312	0	1.267	45	31,8%
	di cui piani attuativi in centro storico	142	0	10	132	3,4%
	di cui piani di lottizzazione	71	10	61	0	1,7%
Tipologia di intervento	di cui acquisto	10	0,5%	0	0	0,2%
	di cui costruzione	1.338	0	88%	0	32,4%
	di cui ristrutturazione	177	0	0	11,5%	4,3%

In sintesi, nell'arco temporale 1993-2006:

- gli **interventi di acquisto** hanno raggiunto il **27%** (1.121 alloggi) dell'attività complessiva (4.124 alloggi) e si riferiscono ad interventi già conclusi che hanno riguardato in modo preponderante i comuni ad alta tensione abitativa o limitrofi, dove il fabbisogno abitativo è particolarmente elevato: Trento (409), Rovereto (287), Pergine Valsugana (126), Riva del Garda e Arco (128). Gli acquisti di alloggi attraverso l'esercizio del diritto di prelazione (strumento operativo disposto dall'articolo 83, comma 2 della legge provinciale n. 21/92) hanno inciso per quasi l'1% dell'attività complessiva;
- gli **interventi di costruzione** hanno raggiunto il **45%** dell'attività complessiva, principalmente grazie alla predisposizione, da parte delle amministrazioni comunali, degli appositi strumenti urbanistici (1.525 alloggi, pari al 37%): in particolare, la predisposizione dei **piani attuativi** ha comportato la costruzione di 1.338 nuovi alloggi (32% dell'attività complessiva) e la ristrutturazione di immobili esistenti per ricavare 177 alloggi (pari al 4,3% dell'attività complessiva) dei quali 132 nei centri storici (3,4%). Particolare rilievo hanno avuto gli interventi nel comune di Trento (1.029 alloggi), nei comuni di Rovereto (201 alloggi), di Riva del Garda (253 alloggi), di Pergine Valsugana (63 alloggi da progettare) e di Lavis (55 alloggi);
- gli **interventi di ristrutturazione**, generalmente più costosi e maggiormente diffusi sul territorio provinciale a testimonianza dell'impegno costante di recupero del patrimonio edilizio esistente, hanno raggiunto il **28%** dell'attività complessiva.

Complessivamente, e rispetto alla programmazione relativa all'intero periodo (4.124 alloggi), nell'**arco temporale 1993-2006** ITEA ha **realizzato** e consegnato **2.763 alloggi** (67%). Nel 2006 ITEA aveva cantieri avviati per ulteriori 443 alloggi (11%), in corso di progettazione 565 alloggi (14%) e 353 alloggi (9%) per i quali erano in fase di acquisizione gli strumenti preliminari per la realizzazione. Partendo dalla ricognizione di quanto realizzato nel periodo 1992-2005, il **Piano degli interventi in materia di edilizia abitativa pubblica per l'anno 2006**²¹ ha, in particolare:

- **operato**, rispetto al complesso della programmazione definita con i piani pregressi, **la revoca** di una serie di **interventi** – relativi alla realizzazione di **442 alloggi** – che a distanza di 5 anni dalla rispettiva programmazione non hanno avuto attuazione per mancanza di disponibilità di aree o di immobili messi a disposizione di ITEA da parte di comuni o di soggetti privati;

Edilizia abitativa pubblica – Piano 2006 – Alloggi revocati			Quadro di SINTESI
Comprensori e Comuni	Numero Alloggi	<i>Gli alloggi revocati sono gli alloggi programmati nei piani pregressi non realizzati a distanza di 5 anni dalla loro individuazione per mancanza di disponibilità di aree o di immobili messi a disposizione di ITEA da parte degli enti locali o di soggetti privati.</i>	
Valle di Fiemme – C 1	15		
Primiero – C 2	2		
Bassa Valsugana e Tesino – C 3	9		
Alta Valsugana – C 4	29		
Valle dell'Adige – C 5	39		
Valle di Non – C 6	6		
Valle di Sole – C 7	0		
Giudicarie – C 8	9		
Alto Garda e Ledro – C 9	33		
Vallagarina – C 10	23		
Ladino di Fassa – C 11	9		
Comune di Trento	246		
Comune di Rovereto	22		
TOTALE	442		

- **programmato di soddisfare la domanda di abitazione di circa 400 famiglie** con la nuova disponibilità derivante, indicativamente, per circa 180 alloggi da *nuove costruzioni e acquisti* e per circa 220 alloggi da *ristrutturazione/sistemazione* di alloggi già in proprietà di ITEA e rilasciati da inquilini (alloggi di risulta);

Edilizia abitativa pubblica – Piano 2006 – Ripartizione alloggi, per destinatari – RIEPILOGO		
Beneficiari / destinatari	Numero	<i>La Provincia, nel piano 2006, ha stabilito che nelle zone dove, nel corso del 2006, non sono state previste consegne di alloggi derivanti da acquisti, nuove realizzazioni o ristrutturazioni da parte di ITEA, gli enti delegati (comprensori e comuni di Trento e di Rovereto), per far fronte al fabbisogno, sono tenuti a utilizzare alloggi da risulta o alloggi finanziati sulla legge provinciale n. 16 del 1990 (Interventi di edilizia abitativa a favore di persone anziane), applicando il criterio della deroga per diverso utilizzo previsto dall'articolo 5, comma 4bis della medesima legge provinciale.</i>
Generalità dei cittadini	323	
Emigrati trentini	9	
Scopi sociali generalità dei cittadini	6	
Forze dell'ordine	2	
Persone anziane	15	
Immigrati stranieri	45	
Totale	400	
Alloggi a favore degli immigrati stranieri		
Comprensori e comuni	Domande presentate	Localizzazione alloggi
Valle di Fiemme – C 1	8	0
Primiero – C 2	4	0
Bassa Valsugana e Tesino – C 3	22	3
Alta Valsugana – C 4	41	2
Valle dell'Adige – C 5	91	4
Valle di Non – C 6	39	2
Valle di Sole - C 7	3	1
Giudicarie - C 8	33	2
Alto Garda e Ledro - C 9	80	2

21 Approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione 20 ottobre 2006, n. 2169.

Vallagarina – C 10	92	5
Ladino di Fassa – C 11	0	0
Comune di Trento	413	16
Comune di Rovereto	174	8
Totale	1.000	45

Alloggi a favore delle persone anziane						
Ente delegato	Domande presentate nel 2005	Ripartizione % domande presentate (a)	Popolazione anziana residente (anno 2004)	Ripartizione % popolazione (b)	Media (a+(b/2))	Riparto alloggi
Valle di Fiemme – C 1	2	0,66	3.396	3,69	2,17	0
Primiero – C 2	1	0,33	2.018	2,19	1,26	0
Bassa Valsugana e Tesino – C 3	11	3,62	5.296	5,75	4,68	1
Alta Valsugana – C 4	15	4,93	8.406	9,13	7,03	1
Valle dell'Adige – C 5	40	13,16	9.430	10,24	11,70	2
Valle di Non – C 6	14	4,61	7.263	7,89	6,25	1
Valle di Sole - C 7	2	0,66	2.937	3,19	1,92	0
Giudicarie - C 8	4	1,32	6.957	7,55	4,43	1
Alto Garda e Ledro - C 9	38	12,50	8.207	8,91	10,71	2
Vallagarina – C 10	17	5,59	8.981	9,75	7,67	1
Ladino di Fassa – C 11	0	0,00	1.343	1,46	0,73	0
Comune di Trento	80	26,31	20.758	22,53	24,42	3
Comune di Rovereto	80	26,31	7.106	7,72	17,01	3
Totale	304	100	92.098	100	100	15

Ripartizione effettuata sulla base delle domande presentate nel corso del 2005, ponderate con la popolazione anziana residente sul territorio dell'ente considerato. Indica il numero minimo di alloggi oggetto di assegnazione.

EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA – PIANO 2006 – Quadro RIASSUNTIVO												
Comprensori e Comuni	Generalità della popolazione			Persone anziane			Immigrati stranieri			Emigrati trentini	Forze ordine articolo 30 L.P.21/92	Totale generale
	ITEA	Scopi sociali articolo 30 LP.21/92	Totale	ITEA	Comuni	Totale	ITEA	Scopi sociali articolo 30 LP.21/92	Totale			
C 1			0	0	0	0	0	0	0	0		
C 2			0	0	0	0	0	0	0	0		
C 3	La ripartizione degli alloggi non viene effettuata in quanto non è possibile conoscere l'esatta localizzazione delle consegne che verranno effettuate da ITEA		0	1	0	1	3	0	3	1		
C 4			0	1	0	1	2	0	2	2		
C 5			0	2	0	2	4	0	4	0		
C 6			0	1	0	1	2	0	2	0		
C 7			0	0	0	0	1	0	1	0	2	
C 8			0	1	0	1	2	0	2	0		
C 9			0	2	0	2	2	0	2	0		
C10			0	1	0	1	5	0	5	2		
C11			0	0	0	0	0	0	0	0		
Trento			0	3	0	3	16	0	16	3		
Rovereto			0	3	0	3	8	0	8	1		
Totale	323	6	329	15	0	15	45	0	45	9	2	400
Assistenza e recupero sociale – Destinatari						Alloggi da assegnare su piani pregressi			Nuove assegnazioni Piano 2006		Totale alloggi da assegnare	
a favore della generalità dei cittadini						1			6		7	
a favore degli immigrati stranieri						10			0		10	
straordinarie necessità abitative delle forze dell'ordine						-1			2		1	

Per il dettaglio degli interventi attuati nel periodo 1993-2006 si rinvia alla **APPENDICE N. 1²²** al presente documento.

A partire dal 1997 è stato previsto – con l'articolo 13 della **legge provinciale 7 marzo 1997, n. 5** che ha inserito l'articolo 33 bis della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 – il contributo denominato “**Integrazione canone di locazione**” consistente in un sostegno economico a favore di locatari che, pur in possesso dei requisiti di edilizia abitativa pubblica, si trovavano in condizione tale da non poter beneficiare dell'alloggio pubblico. L'articolo 55 della **legge provinciale 9 settembre 1996, n. 8**, ha inserito l'articolo 4bis della legge provinciale 7 giugno 1983, n. 18 “*Interventi finanziari integrativi per favorire la realizzazione dei piani di edilizia abitativa agevolata*” (abrogata dalla legge finanziaria provinciale per il 2011) che ha autorizzato la Giunta provinciale a stipulare nuove convenzioni o a integrare quelle già stipulate per finanziare la **costituzione di un fondo integrazione canoni** da utilizzare secondo la disciplina prevista dalla vigente legislazione in materia di edilizia abitativa pubblica.²³ L'integrazione del canone di locazione era destinata alle locazioni, a fini abitativi, di immobili situati nei comuni ad alta tensione abitativa e nei comuni limitrofi aventi almeno 5.000 abitanti e l'inserimento nelle graduatorie di edilizia abitativa pubblica, redatte dagli enti locali delegati (comprensori e comuni di Trento e di Rovereto)²⁴, costituiva condizione necessaria per l'ottenimento del beneficio. L'assegnazione dei fondi agli enti locali delegati è stata disposta annualmente dalla Giunta provinciale sulla base delle esigenze finanziarie segnalate dagli enti locali alla Provincia.²⁵

Fino al 2005 le risorse destinate al soddisfacimento delle richieste finanziarie formulate sulla base delle domande di contributo pervenute agli enti locali delegati, sono state autorizzate dal bilancio della Provincia in misura corrispondente alla **copertura del totale delle richieste**.

Con l'articolo 72 della **legge provinciale 19 febbraio 2002, n. 1** “*Misure collegate con la manovra di finanza pubblica per l'anno 2002*” sono state apportate alcune **modifiche** alla disciplina **in materia di agevolazioni sui contratti di locazione**: in particolare, con il comma 1 dell'articolo 72 sono state apportate **modifiche all'articolo 33 bis** della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 nel senso di rinviare a un **provvedimento della Giunta provinciale la determinazione dei criteri** per la concessione del **contributo**, diretto a ridurre l'onerosità dei canoni di locazione pagati da soggetti locatari **per alloggi** destinati ad abitazione e **locati sul libero mercato** e di stabilire che nella determinazione dei criteri la Giunta provinciale tenga conto dell'entità del canone pagato **in rapporto alle condizioni economiche del nucleo familiare**; con il comma 3 dell'articolo 72 è stato modificato l'articolo 41ter della medesima legge provinciale n. 21 del 1992 per rinviare a un

23 Per regolare tutti gli adempimenti relativi alla gestione del **Fondo Integrazione Canoni**, la Giunta provinciale ha approvato, con deliberazione n. 15034 del 22 novembre 1996, lo schema di convenzione tra la Provincia Autonoma di Trento e il Credito Fondiario Trentino Alto Adige Spa.

24 L'articolo 31 bis delle disposizioni attuative ha stabilito l'**ambito di applicabilità dell'integrazione del canone di locazione**, su immobili situati nei comuni ad alta tensione abitativa (Trento, Rovereto, Riva, Arco, Pergine), e nei relativi comuni limitrofi aventi almeno 5.000 abitanti (Lavis, Ala, Mori, Levico): gli enti interessati direttamente alla ripartizione dei finanziamenti del fondo integrazione canone sono, oltre ai Comuni di Trento e Rovereto, il Comprensorio Alta Valsugana, per i Comuni di Pergine e Levico, il Comprensorio Valle dell'Adige, per il Comune di Lavis, il Comprensorio Alto Garda e Ledro per i Comuni di Riva e Arco, il Comprensorio Vallagarina, per i Comuni di Ala e Mori. Per i **nubendi e le giovani coppie** non è applicato il limite territoriale e, quindi, l'integrazione al canone di locazione è concessa a tutti i nubendi e le giovani coppie della provincia di Trento che abbiano presentato domanda ai comprensori o ai comuni di Trento e Rovereto. I predetti comprensori ed i comuni di Trento e Rovereto, erano tenuti ad inviare alla Provincia Autonoma di Trento le necessità finanziarie derivanti dall'integrazione del canone di locazione. Su indicazione della Provincia Autonoma di Trento i fondi erano messi a disposizione dall'Istituto di credito convenzionato.

25 Gli enti locali delegati, ai sensi dell'articolo 31 sexties delle disposizioni attuative, sono tenuti ad inviare alla Provincia Autonoma di Trento le richieste finanziarie riferite al periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre dell'anno successivo necessarie a soddisfare le domande presentate per ottenere l'integrazione al canone di locazione. Su indicazione della Provincia Autonoma di Trento i fondi sono messi a disposizione degli Enti delegati, dalla Banca convenzionata ai sensi dell'articolo 4 bis della legge provinciale 7 giugno 1983, n. 18, alla scadenza del 1° gennaio di ogni anno.

provvedimento della Giunta provinciale la determinazione dei criteri relativi alla concessione delle agevolazioni sui canoni di locazione in favore di giovani coppie, viste anche le condizioni economiche del nucleo familiare richiedente²⁶.

FONDO Integrazione canone di locazione: Anni 1998-2006		
ANNO	RIPARTO delle risorse finanziarie (come da richieste degli enti delegati)	
1998 <i>Edilizia abitativa. Articolo 4 bis della legge provinciale 7 giugno 1983, n. 18 "Interventi finanziari integrativi per favorire la realizzazione dei piani di edilizia abitativa agevolata". Ripartizione, a favore dei Comprensori e dei Comuni di Trento e Rovereto, dei fondi necessari all'attuazione degli interventi previsti dall'art. 33 bis "Integrazione canone di locazione" e dall'articolo 41 ter "Integrazione del canone di locazione a favore delle giovani coppie e nubendi" della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21.</i>	Importi in Lire	1.103.100.000
1999		1.114.313.000
2000		1.920.060.000
2001		2.254.000.000
2002		4.883.140.000
2003	in €	2.960.836
2004	in €	4.412.948
2005	in €	4.356.886
		giovani coppie 308.304
		anziani 519.700
		emigrati trentini 32.159
		generalità di cittadini 2.003.287
2006		immigrati stranieri 1.493.435
	in €	6.100.358
		giovani coppie 225.240
		anziani 621.436
		emigrati trentini 29.268
		generalità di cittadini 3.004.733
	immigrati stranieri 2.219.681	

La legge provinciale n. 21 del 1992 ha previsto, rispetto alla disciplina precedentemente in vigore, una **maggiore** apertura alle operazioni di **cessione degli alloggi pubblici agli inquilini**.

In particolare, la Giunta provinciale ha individuato gli alloggi da cedere in proprietà agli assegnatari e ha approvato – con apposite deliberazioni assunte **tra il 1993 e il 2003** – **piani di cessione pluriennali** contenenti l'elenco degli immobili cedibili, anche in ragione della relativa vetustà e localizzazione. Complessivamente sono stati **destinati alla cessione 4.546 alloggi** e, relativamente a questi, sono state presentate **2.534 domande di acquisto** (pari al 55,7% di quelle potenziali) di cui solo **2.346 sono state accolte** (dal momento che non tutti gli assegnatari erano in possesso dei requisiti richiesti) e le **accettazioni del prezzo** proposto sono state **1.074**. Più del 45% degli assegnatari con domanda di acquisto ammessa ha ritenuto interessante il prezzo proposto e ha successivamente accettato di acquistare l'alloggio: al dicembre 2006, tutti gli

²⁶ La Giunta provinciale, con deliberazione 12 luglio 2002 n. 1619, ha modificato ed integrato la deliberazione n. 3998 del 1993 relativa alle disposizioni attuative della legge provinciale n. 21 del 1992, per procedere alla revisione delle disposizioni attuative agli articoli 33 bis e 41 ter della medesima legge provinciale così come modificati con l'articolo 72 della legge provinciale 19 febbraio 2002, n. 1.

inquilini, dopo la formale accettazione del prezzo proposto, sono divenuti proprietari dell'alloggio originariamente loro assegnato in locazione.

Tenuto conto dei successivi piani di cessione, la tabella seguente rappresenta la **situazione aggiornata all'anno 2008**, (prima delle alienazioni agli assegnatari operate da ITEA SpA in esecuzione dei patti di futura vendita già sottoscritti prima dell'entrata in vigore della legge provinciale n. 15 del 2005 e sulla base delle direttive della Giunta provinciale).

Piani di cessione pluriennali – situazione al dicembre 2008					
Piano / Anno	Alloggi in cessione	Domande		Accettazioni prezzo	Contratti stipulati
		presentate	ammesse		
1993	1.080	542	500	197	197
1994	652	503	487	207	207
1995	829	511	479	178	178
1996	558	326	300	150	150
1997	863	339	302	165	163
1997 (ex INCIS*)	30	25	25	16	16
1998	320	193	168	112	111
2001	173	56	46	19	19
2003 (ex INCIS*)	41	39	39	30	29
2006	75	71	40	56	56
Totale	4.624	2.605	2.417	1.130	1.126

*Alloggi già di proprietà dell'Istituto nazionale per le case degli impiegati statali (INCIS)

FINALITÀ e OBIETTIVI della LEGGE PROVINCIALE 7 novembre 2005, N. 15

Le dinamiche evolutive della società trentina – visti i significativi cambiamenti intervenuti nei tredici anni di vigenza della legge provinciale n. 21 del 1992 – hanno determinato la **necessità di revisione della disciplina di settore**, nel tempo oggetto di continui rimaneggiamenti e divenuta sempre più complessa e anche di difficile gestione sul piano amministrativo.

L'esigenza di rivedere e di adeguare la disciplina in materia di edilizia abitativa residenziale pubblica è maturata in particolare dalla consapevolezza che il problema dell'abitare doveva essere affrontato in modo diverso considerata la necessità di continuare a dare adeguata risposta alle domande della fascia di popolazione più povera, ma anche al bisogno abitativo, sempre crescente, di nuove fasce di popolazione escluse dai benefici previsti dalla vigente normativa.

L'intervento di revisione della disciplina previgente è stato stimolato tra l'altro:

- dalla **necessità di prevedere nuovi strumenti** (alloggi a canone moderato e concordato), **a fianco delle forme di sostegno già previste in materia di edilizia agevolata** (rivelatesi insufficienti nel caso un cittadino superi, anche di poco, il livello di reddito che gli consente di fare domanda per un alloggio pubblico) **per dare risposta alle esigenze di quella sempre più consistente categoria di persone e di nuclei familiari non poveri**, ma a rischio di povertà in ragione del progressivo mutamento delle condizioni strutturali del tessuto sociale (caratterizzato dalla crescente fragilità delle famiglie, dai problemi legati ad un aumento del lavoro discontinuo e dall'aumento del costo della vita rispetto agli stipendi medi percepiti) in un quadro segnato da un andamento dei canoni sul mercato sempre meno sostenibili;
- dal bisogno di **aumentare l'offerta di alloggi per soddisfare un maggiore fabbisogno abitativo**, pur salvaguardando la sostenibilità **economico-finanziaria degli interventi** e assicurando **risposte coerenti con uno sviluppo urbanistico** armonico e sostenibile (integrato con le diverse componenti del territorio attraverso valutazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed estetiche), privilegiando la **valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente** con interventi di recupero e di riqualificazione in un'ottica di risparmio di territorio;
- dalla ricerca di una **maggiore equità delle regole** che presidiano l'accesso agli alloggi pubblici e la permanenza negli stessi – migliorando il sistema per rimuovere ingiustificate differenze tra gli inquilini ITEA e rispetto a chi è sprovvisto dell'alloggio – anche per favorire, attraverso gli effetti redistributivi generati con l'applicazione di canoni agevolati, un maggiore reddito disponibile alle famiglie;
- dalla volontà di far assumere alla **politica provinciale per la casa** – in ragione della dimensione patrimoniale complessiva pubblica a disposizione – un **ruolo significativo e incisivo nelle dinamiche del mercato immobiliare e nell'equilibrio tra domanda e offerta di soluzioni abitative**, anche finalizzato a prevenire aumenti dei prezzi e speculazioni finanziarie.

In particolare, la “nuova politica pubblica della casa” definita con la **legge provinciale 7 novembre 2005 n. 15** – viste le numerose successive modifiche e integrazioni intervenute, anche recentemente – si caratterizza, per quanto concerne **finalità, obiettivi generali e obiettivi specifici**²⁷, come segue.

<i>FINALITÀ</i>	<i>Adeguamento della politica provinciale della casa, anche attraverso strumenti a favore di soggetti non destinatari di sostegno pubblico per l'accesso alla prima abitazione</i>	
<i>Obiettivo GENERALE</i>	<i>Assicurare, attraverso l'intervento pubblico in diverse modalità, la disponibilità di alloggio adeguato ai nuclei familiari privi dei mezzi propri per risolvere in modo idoneo il problema abitativo</i>	
<i>Obiettivi SPECIFICI</i>	1	<i>MAGGIORE RISPOSTA AL BISOGNO CASA ESPRESSO DALLA POPOLAZIONE PIÙ VULNERABILE – tramite diverse modalità di intervento (nuovi alloggi pubblici, canoni agevolati e contributi ai locatari per il pagamento del canone di locazione di mercato)</i>
	2	<i>DETERMINAZIONE DI BENEFICI SUL SISTEMA ECONOMICO LOCALE, a seguito di un forte coinvolgimento dei soggetti privati (singoli e imprese proprietari di alloggi da locare, imprese costruttrici e indotto e agenzie)</i>

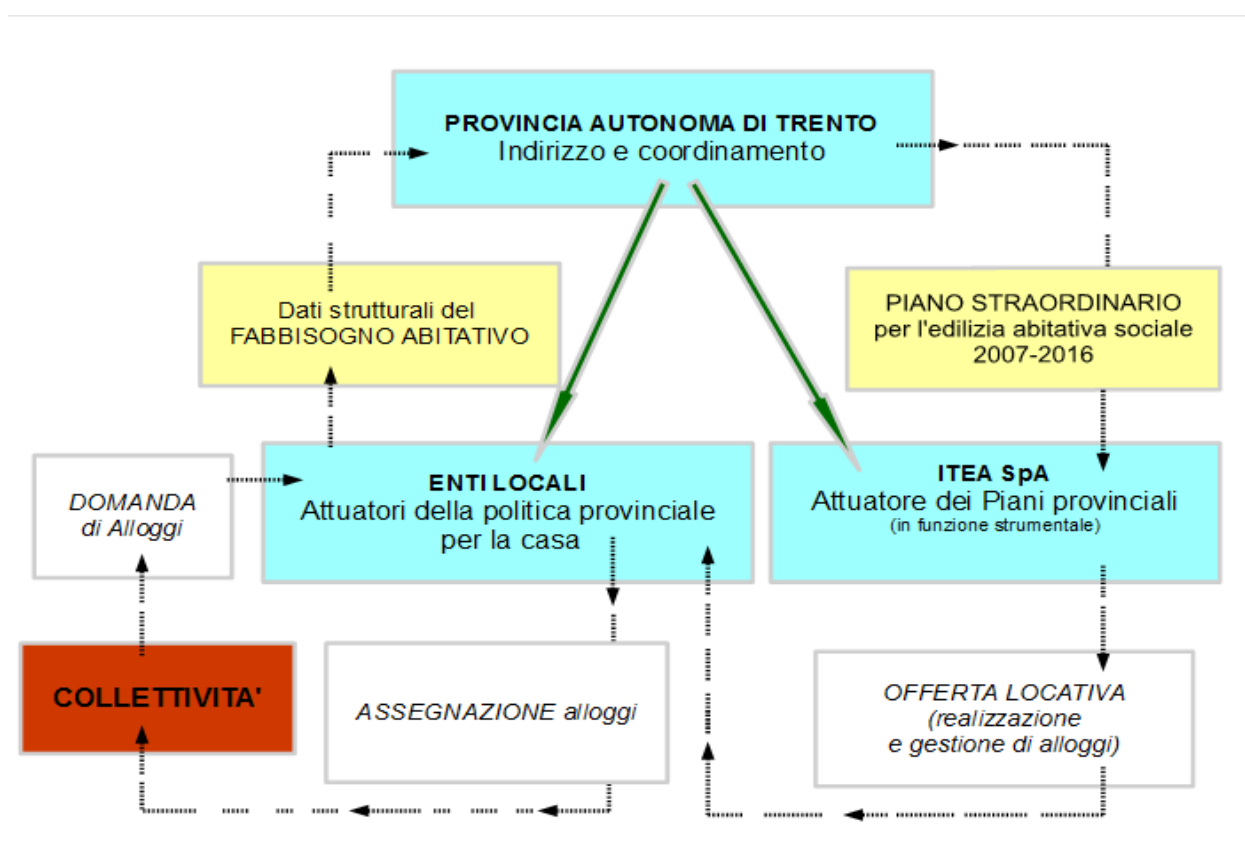
²⁷ Individuabili nel testo originario e rilevabili anche sulla base di quanto segnalato nei lavori preparatori e nelle relazioni illustrative ai diversi disegni di legge da cui è originata la legge provinciale in esame.

RISULTATI CONSEGUITI in attuazione della legge provinciale 7 novembre 2005, N. 15

L'Istituto trentino per l'edilizia abitativa – ITEA ente funzionale²⁸ della Provincia autonoma di Trento è stato trasformato, dal gennaio 2007, in Istituto trentino per l'edilizia abitativa – Società per Azioni (ITEA SpA) con capitale sociale interamente pubblico e socio unico la Provincia autonoma di Trento.

Come previsto dalla stessa legge provinciale n. 15 del 2005, nel periodo di transizione intercorrente dalla costituzione di ITEA SpA e fino alla data del 31 dicembre 2007, l'attività della Società ha continuato ad essere regolata dalla legge provinciale n. 21 del 1992²⁹.

A partire dal gennaio 2008, la riforma del sistema dell'edilizia residenziale pubblica è entrata a regime e il complesso normativo di riferimento dell'edilizia residenziale pubblica provinciale, costituito dalla legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e dal D.D.P. 18 ottobre 2006 n. 18-71/Leg. (regolamento di esecuzione della legge provinciale n. 15 del 2005), è diventato completamente operativo, come rappresentato nella seguente Figura.



28 Ai sensi di quanto disposto dalla legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (articolo 8).

29 Fino a tutto il 2007, l'Istituto ITEA – secondo le indicazioni della pianificazione provinciale – interveniva sul patrimonio edilizio pubblico di sua proprietà o affidato in amministrazione con gli adeguamenti fisico-funzionali e di modernizzazione richiesti anche a fronte della normativa in continua evoluzione. Oltre al settore costruttivo e manutentivo, era di competenza di ITEA tutto ciò che riguardava la gestione amministrativa degli alloggi di proprietà o ad esso affidati.

Le **funzioni di carattere generale**³⁰ – concernenti le attività di indirizzo e coordinamento, il finanziamento e il controllo – sono state riservate alla **Provincia**.

I **compiti attuativi** inerenti alla formazione e gestione delle graduatorie per l'accesso ai benefici previsti dalla legge provinciale sono stati assegnati **agli enti locali e alla società ITEA SpA** – cui spettano tutte le attività di generazione ed accrescimento dell'offerta locativa per la soddisfazione del fabbisogno abitativo – il compito di gestire il patrimonio abitativo di sua proprietà o comunque in sua disponibilità (comprese le unità abitative assegnate dagli enti locali) per la locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone agevolato (sociale, moderato, concordato) su tutto il territorio provinciale nonché di reperire ulteriori alloggi da destinare ad utenti con esigenze di natura temporanea.

La **struttura organizzativa** di ITEA SpA, le **aree di attività** e l'**andamento gestionale** della Società sono descritti, in dettaglio, nella **APPENDICE N. 2**³¹ al presente documento.

ITEA SpA è tenuta, nonostante la forma giuridica privatistica, a rendere conto dei risultati conseguiti nella prospettiva dell'interesse collettivo³².

In particolare, per soddisfare il bisogno abitativo di quanti non hanno mezzi economici sufficienti per rivolgersi al mercato immobiliare, ITEA SpA ha svolto il proprio compito attuativo nei seguenti ambiti:

- **Attività realizzativa** – costruzione di nuovi alloggi di edilizia abitativa su aree di edilizia pubblica individuate dai comuni), acquisto di edifici e di alloggi per ristrutturarli, acquisto di alloggi idonei alla locazione direttamente sul mercato³³, realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- **Gestione del patrimonio** – valorizzazione del patrimonio esistente con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per riqualificare gli immobili e assicurare sicurezza, vivibilità e qualità dell'abitare;
- **Gestione dell'utenza** – attività di gestione delle procedure amministrative relative alla locazione degli alloggi, ai servizi per l'utenza e alla vivibilità degli edifici per prevenire e contrastare i fenomeni di conflittualità di vicinato.

30 Definizione di standard o livelli minimi delle prestazioni pubbliche, mediante atti di carattere generale. Riparto delle risorse del fondo provinciale casa. Trasferimento a ITEA SpA di finanziamenti, sulla base di una specifica convenzione (programmazione concordata).

31 APPENDICE N. 2 – ITEA SpA: struttura organizzativa, aree di attività, bilancio.

32 Al funzionamento e all'operato di ITEA SpA sono interessati (*stakeholder*):

Gli UTENTI – La Società opera, in particolare, per soddisfare la domanda di alloggio espressa da nuclei in condizioni di bisogno per i quali diventa punto di riferimento per ogni aspetto (contratti, manutenzioni, questioni socio-relazionali, altro);

I DIPENDENTI – Le risorse umane interne sono il vero patrimonio di ITEA SpA e la loro responsabilità e qualità sono necessarie alla attuazione della missione aziendale;

I FORNITORI – Coinvolti nel processo produttivo di edilizia, manutenzione e fornitura dei servizi, sono partner indispensabili per l'efficacia dell'azione della Società, soprattutto verso l'utenza;

Il TERZO SETTORE – Le collaborazioni e la condivisione permettono un approccio sinergico nell'interesse generale di assicurare alti livelli di welfare nelle politiche abitative;

L'AZIONISTA – Fissa il quadro delle regole, determina l'indirizzo della Società e stabilisce le priorità cui ITEA SpA deve fare riferimento per garantire l'attuazione dei programmi di edilizia abitativa pubblica; misura i risultati che la Società ha ottenuto con l'uso delle risorse pubbliche messe a disposizione per la crescita e la valorizzazione dell'offerta abitativa;

Gli ENTI LOCALI e la PUBBLICA AMMINISTRAZIONE – Soggetti territoriali con cui ITEA SpA dialoga e collabora in maniera continuativa, per fare sistema nell'attuazione della politica della casa e per affrontare e risolvere i problemi connessi;

L'AMBIENTE – Impegna la Società nell'utilizzo responsabile delle risorse naturali ed energetiche, come bene comune da preservare, in una ottica di ricerca continua della sostenibilità;

La COLLETTIVITA' – Valuta le ricadute di tutte le attività di ITEA SpA, in termini di beneficio sociale e di miglioramento della qualità della vita sul territorio provinciale, essendone interlocutore e beneficiario ultimo, diretto e indiretto.

33 ITEA SpA può ricorrere al mercato privato anche per la valorizzazione di parte del proprio patrimonio, con lo scopo di destinare le risorse così ricavate ad ulteriori interventi di edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito della realizzazione della politica provinciale per la casa, **ITEA SpA ha realizzato e valorizzato il patrimonio abitativo pubblico attraverso:**

1. **l'attuazione del Piano Straordinario per l'edilizia abitativa sociale 2007-2016**³⁴ – individuato dalla legge provinciale di riforma come strumento principale per attuare la politica provinciale della casa – col complesso degli interventi di **costruzione** (progettazione, appalto, cantierizzazione e consegna), di **acquisto** (che generano accrescimento del patrimonio abitativo) e di **messa a disposizione degli alloggi “di risulta”** per il circuito locativo;
2. **la creazione di valore economico per mezzo della gestione del patrimonio**, attraverso l'accrescimento del valore con le attività di **manutenzione**³⁵ straordinaria, la **redditività** derivante dai canoni di locazione e mirate attività di **acquisto** di immobili (da privati o da ditte costruttrici) e di **cessione** di immobili (dando attuazione, con le procedure di stima del valore e di trattativa, ai piani di cessione pluriennali approvati dalla Giunta provinciale)³⁶.

Nel corso del 2008, con il completamento della organizzazione aziendale di ITEA SpA, è stato **avviato un nuovo ciclo dell'edilizia residenziale pubblica** per rispondere al rinnovato e crescente bisogno di abitazioni pubbliche attraverso il **Piano Straordinario 2007-2016** che ha previsto l'impegno per ITEA SpA³⁷ di **mettere a disposizione delle famiglie entro il 2016, 9.000 alloggi**, dei quali **3.000** derivanti da nuove costruzioni da locare **a canone sociale**, **3.000** da recupero e ristrutturazione degli appartamenti esistenti (**alloggi da risulta**) e **3.000** da realizzazioni con le modalità del **canone**

34 Approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione 4 aprile 2008, n. 828. Modalità di sviluppo e grado di attuazione del Piano sono descritte nella APPENDICE N. 3 al presente documento.

35 L'attività di gestione del patrimonio è stata caratterizzata dal mantenimento e accrescimento dello standard qualitativo degli alloggi, principalmente mediante i processi di **manutenzione straordinaria**, programmata e non, e di **manutenzione ordinaria**, soprattutto **in risposta alle richieste dell'utenza**. Particolare cura nella gestione delle richieste di intervento manutentivo formulate dall'utenza, è stata assicurata estendendo la certificazione Sistema Qualità ISO 9001:2000 ai processi di manutenzione immobiliare e impiantistica. Gli interventi di manutenzione degli immobili (riguardanti interi complessi di edifici, gruppi o singoli alloggi) ha previsto una **pianificazione pluriennale** e la relativa **attuazione con programmi annuali** realizzati in appalto da ditte del settore (titolari di appalti di zona) sotto la direzione lavori e il controllo tecnico-amministrativo di tecnici della Società. **Interventi manutentivi** sono stati condotti su alloggi riconsegnati per fine locazione – **unità “di risulta”** – che hanno necessitato di interventi di ripristino o adeguamento finalizzati alla loro reimmissione nel circuito locativo. ITEA SpA ha anche realizzato singole iniziative specifiche di ristrutturazione e/o di risanamento e iniziative sperimentali/innovative (alloggi domotici - cellule abitative integrate).

La **manutenzione degli impianti**, *servizio energia* (riscaldamento) e *servizio ascensori* (ascensori), è stata affidata da ITEA SpA a soggetti appositamente costituiti da ditte specializzate, con **contratti tipo “chiavi in mano”** (servizio comprensivo di ogni adempimento, adeguamento, riqualificazione tecnologica e reperibilità completa sulle 24 con gestione delle chiamate da parte dell'utenza) il cui adempimento da parte della ditta appaltatrice è stato verificato da ITEA SpA col Sistema Qualità ISO 9001:2000.

36 L'attività di gestione del patrimonio comprende anche i **processi di acquisto e di cessione immobiliare** (con tutte le operazioni connesse ai diritti reali nonché alle situazioni tavolari, catastali, patrimoniali ed urbanistiche). L'**acquisizione**, di aree, fabbricati o porzioni di essi, può avvenire **da privati** (immobili da ristrutturare) e **da ditte costruttrici** (complessi immobiliari, edifici o porzioni di edificio su progetto o durante la loro costruzione). I **piani di cessione pluriennali**, approvati dalla Giunta provinciale, **sono stati attuati** da ITEA SpA.

37 Per il raggiungimento dei fini istituzionali propri, purché aventi destinazione a spese di investimento, ITEA SpA nel 2006 dovrà operare applicando le direttive per la formazione del bilancio relativo all'anno finanziario 2006 e attingendo a finanziamenti o aperture di credito fino al limite massimo autorizzato (deliberazione della Giunta provinciale n. 2637 del 16 dicembre 2005). Rientrano gli interventi ai quali la Società deve far fronte in quanto previsti dai **piani progressivi ivi compresi i programmi straordinari** (programma di risanamento amianto, programma straordinario di manutenzione per comparti, ausili per ultrasessantacinquenni e domotica). Per quanto riguarda i vincoli agli investimenti, per **“garantire la prosecuzione degli investimenti già avviati e la realizzazione di nuovi alloggi di edilizia pubblica ed altre opere connesse”** è stato elevato da 30 a 51 milioni di euro il limite massimo delle spese programmabili consentendo di accelerare i programmi di investimento con l'avvio delle procedure per l'attivazione, in aggiunta a quelli già avviati, di ulteriori 120 alloggi utilizzando lo stanziamento di 21 milioni di euro previsto nel bilancio della Provincia che permetterà a ITEA di non effettuare nuove aperture di credito per circa 10 milioni, diminuendo, di conseguenza, l'indebitamento per l'esercizio 2006 (deliberazione della Giunta provinciale n. 1457 di data 21 luglio 2006).

moderato. Il Piano straordinario 2007-2016 ha quantificato in circa 17 milioni di euro all'anno le esigenze finanziarie per la manutenzione straordinaria e ordinaria del patrimonio immobiliare pubblico esistente alla fine del 2006.

Nel corso del 2009, ITEA SpA ha anche contribuito al **piano anti-crisi**³⁸ – messo in campo dalla Giunta provinciale allo scopo di fronteggiare le tendenze recessive dell'economia e di rilanciare, con funzione di volano economico, gli investimenti del settore edilizio – avviando numerosi cantieri, velocizzando i tempi di pagamento ai fornitori e consegnando **551 alloggi a nuovi inquilini.**

Da questo periodo in poi, il pregresso andamento che si attestava nella consegna in media di oltre 450 alloggi all'anno ha iniziato a confrontarsi con le criticità indotte dalla **crisi del mercato delle costruzioni**, divenuta **strutturale**: tale situazione ha determinato il **rallentamento nei tempi di realizzazione** degli alloggi a causa delle difficoltà aziendali che hanno coinvolto le imprese del settore edilizio e dell'indotto, ha aumentato la pressione sulla domanda di alloggio sociale in conseguenza della contrazione del credito alle famiglie e ha fatto aumentare i casi di morosità "incolpevole" degli inquilini assegnatari di alloggi pubblici.

Nel 2010, alla luce di quanto conseguito delle previsioni del Piano straordinario 2007-2016, la Provincia ha **approvato il "Programma triennale di attuazione per gli anni 2009-2011 del Piano Straordinario di ITEA SpA"**³⁹ che ha individuato il fabbisogno quantitativo di alloggi a canone sociale e di alloggi a canone moderato che ITEA SpA potrebbe acquistare, realizzare o per i quali potrebbe avviare l'iter di costruzione o ristrutturazione entro il 31 dicembre 2010: complessivamente **1.005 alloggi a canone sociale e 691 a canone moderato.**

A seguito delle **misure statali di contenimento della spesa pubblica**, avviate a partire dal 2010, la Provincia, con il **Piano di miglioramento della pubblica amministrazione 2012-2016**⁴⁰, ha definito specifiche direttive⁴¹ rivolte ai diversi soggetti del sistema pubblico provinciale per impegnarli a definire un piano atto a garantire gli obiettivi generali di contenimento della spesa pubblica e al contestuale aumento della produttività aziendale.

Nella **manovra finanziaria provinciale per il 2013** è stata inoltre prevista, tra le varie misure, l'assunzione da parte delle **società di sistema** della Provincia, tra cui ITEA SpA, di un **piano strategico triennale** volto a definire obiettivi e corrispondenti piani di investimento, in coerenza con gli strumenti di programmazione economica finanziaria della Provincia: l'effettiva attuazione degli obiettivi di lungo periodo del Piano straordinario 2007-2016 è stata realizzata da ITEA SpA attraverso la definizione di **piani strategici triennali**, adottati dalla Società e approvati dalla Giunta provinciale, che hanno definito gli obiettivi compatibilmente con le risorse finanziarie assegnate⁴².

38 Con la manovra di Bilancio 2009 è stato adottato il **Piano anti-crisi** che, tra l'altro, ha destinato ad ITEA SpA 40 milioni di euro per investimenti e 17,6 milioni per un "*Programma straordinario di manutenzione*" finalizzato ad accrescere il valore del patrimonio abitativo pubblico. La Società ha realizzato e portato a compimento un piano di investimenti globale di 40 milioni di euro, a sua volta indirizzato a valorizzare il patrimonio esistente con un Piano straordinario di Manutenzione, e alla cantierizzazione di nuove opere da realizzare sul territorio. Nella primavera 2011 questo piano di investimenti è stato rimodulato per la sua fase conclusiva, prevedendo 18,6 milioni di euro per la cantierizzazione delle opere e 21,4 milioni per il piano di manutenzione: **a tutto il 2011, il budget complessivo di 40 milioni di euro a disposizione di ITEA SpA per gli interventi anti-crisi è stato interamente impiegato.**

39 Deliberazione della Giunta provinciale 15 gennaio 2010, n. 22.

40 Deliberazione della Giunta provinciale n. 1696 del 2012.

41 Deliberazione della Giunta provinciale n. 2505 del 2012.

42 I piani strategici triennali sono elaborati in forza della convenzione che disciplina i rapporti finanziari tra la Società e la Provincia, ai sensi dell'articolo 3, comma 9 della legge provinciale n. 15 del 2005 (programmazione concordata); i **piani strategici triennali di ITEA SpA**, approvati dalla Giunta provinciale, sono stati i seguenti: Piano strategico **2010-2012** (deliberazione 3 settembre 2010 n. 2067), Piano strategico **2012-2014** (deliberazioni 14 dicembre 2011 n. 2794 e 14 dicembre 2012 n. 2822), Piano strategico **2013-**

Con l'anno di riferimento 2013 ITEA SpA ha definito i propri **Piani di Miglioramento**⁴³ **aziendale** per rendere più efficienti i processi (in particolare per la manutenzione del patrimonio e la gestione energetica), per ridurre la spesa (costi per il personale dipendente) e per migliorare la qualità del servizio reso all'utenza (riduzione dei tempi amministrativi pratiche, qualificazione della vivibilità abitativa) anche attraverso la modifica dell'assetto della struttura interna della Società.

Anche per il periodo successivo al 2012 è stata confermata l'attuazione del Piano Straordinario 2007-2016 per l'edilizia abitativa sociale. Il significativo calo di risorse disponibili a disposizione del bilancio provinciale non ha comunque del tutto arrestato l'attività realizzativa di nuovi alloggi e la manutenzione straordinaria del patrimonio esistente e ha indotto la Provincia a orientare l'azione di ITEA SpA su proposte abitative coerenti con le nuove tipologie di fabbisogno generate dalla consolidata situazione di crisi economica attraverso l'offerta di **alloggi a canone moderato e concordato**. In tale contesto ITEA SpA ha introdotto **nuove modalità costruttive** e tecnologie⁴⁴ con un forte impegno in termini di sostenibilità (opere di bioedilizia, sviluppo di progetti indagini termografiche, sperimentazioni in campo geotermico applicato all'edilizia residenziale) e ha adottato **buone pratiche gestionali** per migliorare la vivibilità dei propri condomini.

A partire dal 2014 – in ragione dello scenario economico e finanziario non favorevole e dei contenuti della riforma della legge urbanistica provinciale approvata nel 2015 – l'attività di ITEA SpA è stata indirizzata verso il recupero del proprio patrimonio esistente con la **sospensione di nuove realizzazioni**. In attuazione di tali indirizzi e del finanziamento provinciale limitato alla copertura dei soli investimenti per le **attività di manutenzione straordinaria**, ITEA SpA ha concentrato la propria attività sugli **alloggi di risulta** e – con l'obiettivo di **minimizzare i tempi e i costi per la messa a disposizione** degli alloggi liberati e assicurare, ove possibile, un flusso di alloggi mirato a soddisfare i bisogni presenti sul territorio – ha consegnato **234 alloggi di risulta** nel corso del **2014**. Nell'anno **2015** gli **alloggi di risulta consegnati sono stati 534** con un aumento di oltre il 100% sull'anno precedente.

Dal 2007 al 2015 sono stati realizzati complessivamente **4.114 alloggi**, di cui **903 nuovi alloggi** e **3.211 alloggi di risulta**, che hanno permesso di conseguire il **68,57% di realizzazione del Piano straordinario 2007-2016**⁴⁵. La percentuale di **raggiungimento degli obiettivi del Piano riferita alla locazione a canone sociale** è stata del **64,03%** (3.842 alloggi realizzati, di cui 710 nuovi e 3.132 di risulta).

Dal punto di vista del **risultato di gestione**, si deve rappresentare che – vista la missione assegnata a ITEA SpA di offrire servizi di locazione di alloggi a una utenza prevalentemente “sociale” chiamata a corrispondere un canone “legale” determinato dalla Provincia – **la remunerazione della rendita immobiliare non è nella disponibilità della Società** la quale, peraltro, qualora ottenesse una remunerazione del proprio patrimonio immobiliare ai valori di mercato, sarebbe in grado di assicurare, con i ricavi teorici, l'equilibrio economico-finanziario al netto dei contributi della Provincia.

2015 (deliberazioni 10 maggio 2013, n. 896 e 8 agosto 2013 n. 1690), Piano strategico **2014-2016** (deliberazioni 15 dicembre 2014 n. 2281 e 30 dicembre 2015 n. 2525).

43 I Piani di Miglioramento di ITEA SpA sono consultabili sul sito web www.itea.tn.it.

44 ITEA SpA riveste un ruolo importante nel campo delle innovazioni nel settore delle costruzioni, sperimentando materiali, tecniche e metodologie che possono essere alla base di programmi di ricerca e innovazione su diversi temi (energia, ambiente, welfare e politiche urbanistiche). Ad esempio, il modello “*Green Model House Itea*” costituisce il primo “*prototipo di casa verde in legno*” che sarà realizzato secondo criteri di eco-compatibilità, efficienza energetica e utilizzo di materiali a basso impatto ambientale (*green economy*) e implementato sul 10% degli alloggi previsti dal Piano Straordinario decennale (circa 300).

45 Il perseguimento concreto degli obiettivi del Piano Straordinario 2007-2016 per l'edilizia abitativa sociale ha richiesto, tra l'altro, alla Società di utilizzare l'**emissione di prestiti obbligazionari** per l'approvvigionamento finanziario da destinare agli investimenti.

Altro elemento di particolare rilievo è stato il **forte svantaggio determinato dal regime di imposizione fiscale** cui è stata assoggetta ITEA SpA⁴⁶ **fino a tutto il 2014**, in ragione della sua natura giuridica di società di capitali – peculiarità dell'Istituto trentino, del tutto diverso dagli istituti autonomi case popolari presenti nel resto del territorio nazionale che continuano a essere enti pubblici – che **ha compromesso la capacità di autonomo raggiungimento dell'equilibrio economico**: gli esercizi relativi agli anni 2006, 2007 e 2008 si sono chiusi con una perdita dopo le imposte; gli esercizi relativi agli anni 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014 si sono chiusi con un utile dopo le imposte⁴⁷.

A seguito dell'entrata in vigore della legge 28 dicembre 2015, n. 208, (*legge di stabilità per il 2016*) che ha **modificato il regime fiscale applicabile alla ITEA SpA** (articoli 89 e 90), disponendo che le agevolazioni in materia di IRES previste per ex IACP si applicano anche alle ex IACP costituite in forma di società "*in house providing*", si è determinato per ITEA SpA l'abbassamento dell'aliquota IRES dal 27% al 13%, con una diminuzione dei costi di esercizio che per il 2015 è stata pari euro 1,988 milioni.

In forza di quanto previsto dall'articolo 7, comma 2, della legge provinciale n. 14 del 2014 (*legge finanziaria provinciale per il 2015*), la disciplina provinciale in materia di imposta immobiliare ha escluso l'applicazione dell'imposta immobiliare semplice (IMIS) agli immobili (fabbricati e aree) di proprietà di ITEA SpA, comportando minori costi sull'esercizio 2015 per circa 1,95 milioni di euro.

Anche per effetto delle dinamiche appena descritte, il **bilancio di esercizio 2015** di ITEA SpA è stato chiuso con un **utile, dopo le imposte, pari a 5.006.921,00 euro**.

Quale vantaggio per la finanza pubblica provinciale, va segnalato, in fine che, nel rispetto dei criteri definiti dalla Giunta provinciale nel 2015, è stata autorizzata in favore di ITEA SpA una **concessione di credito infruttifera** (nella forma del finanziamento soci) per un importo massimo di euro 174.468.049 (124.715.973 euro corrispondenti alle quote capitale residue ed euro 49.752.076 corrispondenti all'indennizzo massimo), **per estinguere in via anticipata le emissioni obbligazionarie assunte da ITEA SpA nel periodo 2008-2014 per finanziare gli investimenti, che** ha comportato un risparmio pari a euro 10.444.781 quale differenza fra indennizzo dovuto per l'estinzione anticipata dei prestiti e il risparmio sugli interessi dovuti attualizzati.

46 **La normativa fiscale** applicabile alle **società di gestione immobiliare** è estremamente **penalizzante**: nel caso di ITEA SpA, la Società presenta un reddito fiscale imponibile IRES molto più consistente rispetto a quello civilistico; tale differenza è dovuta al fatto che l'attività immobiliare, molto rilevante per ITEA SpA, è tassata a "reddito fondiario": costi e ricavi relativi e derivanti dagli immobili (manutenzione, personale addetto, ammortamenti, altri costi e canoni di locazione) sono ripresi fiscalmente, rispettivamente in aumento e diminuzione dell'utile di bilancio e sostituiti dal reddito fondiario. La **locazione di immobili** residenziali (che è una delle attività principali della Società), la vendita di immobili residenziali e le operazioni accessorie alla locazione sono qualificate dalla normativa fiscale come attività **esente da imposta sul valore aggiunto**. **L'esenzione fiscale dall'imposta comunale** prevista dalla normativa nazionale per gli immobili destinati a **prima casa, non è applicabile ad ITEA SpA**.

Nel 2014, gli **oneri fiscali** per unità immobiliare (IRES, IRAP e IMU) hanno assorbito il **60% dei ricavi della gestione caratteristica** che, sommati agli altri costi di produzione, compromettono il raggiungimento dell'equilibrio economico.

47 Per approfondimento, consulta l'Appendice N. 2 al presente documento (ITEA SpA: struttura organizzativa, aree di attività, **bilancio**).

Obiettivo specifico N° 1 – MAGGIORE RISPOSTA AL BISOGNO CASA ESPRESSO DALLA POPOLAZIONE PIÙ VULNERABILE, tramite diverse modalità di intervento (*nuovi alloggi pubblici, canoni agevolati e contributi ai locatari per il pagamento del canone di locazione di mercato*)

Per il perseguimento dell'obiettivo, la Giunta provinciale ha **approvato** – con deliberazione 4 aprile 2008 n. 828⁴⁸ – il **Piano straordinario 2007-2016 per l'edilizia abitativa sociale** che costituisce il **piano straordinario di incremento del patrimonio di ITEA SpA per il decennio di riferimento** con un investimento complessivo di euro **817.514.551**.

Il Piano straordinario 2007-2016 – rispetto al quale si rinvia, per un approfondimento circa le modalità di sviluppo e il grado di attuazione, alla **APPENDICE N. 3**⁴⁹ al presente documento – ha richiesto, in particolare, a ITEA SpA di **ultimare la realizzazione del piano entro il 2016**, avviando tutte le operazioni necessarie per realizzare 3000 alloggi pubblici e 3000 alloggi di risulta nonché 3000 alloggi a canone moderato, attraverso uno specifico piano operativo sia con interventi diretti sia coinvolgendo le imprese locali. La realizzazione degli alloggi ha previsto interventi di:

- **costruzione** su aree di proprietà o su aree acquisibili a qualsiasi titolo da soggetti pubblici o privati;
- **risanamento** di edifici in proprietà;
- **acquisto** di alloggi di nuova costruzione (intere costruzioni o porzioni autonome di fabbricati, con dimensioni idonee a non indurre impatti sociali negativi al contesto urbano nel quale vengono inserite e senza far lievitare al rialzo i valori medi di mercato praticati sul territorio del comune).

Il Piano straordinario ha altresì previsto che la Società dovesse valorizzare la filiera del legno trentino⁵⁰ attraverso un **“Piano strategico per la realizzazione degli alloggi in legno”** (con una azione di coordinamento dei principali attori locali e per la sostenibilità ambientale e il risparmio energetico) e potesse effettuare interventi abitativi sperimentali – riguardanti le tipologie costruttive, le tecnologie installate e la sostenibilità ambientale – subordinatamente alla determinazione delle modalità di finanziamento degli interventi stessi⁵¹. In particolare, il Piano Straordinario impegnava ITEA SpA a realizzare in

48 Sulla base degli indirizzi e criteri per l'attuazione definiti dalla Giunta provinciale con deliberazione 1 agosto 2007 n. 1674, come integrata dalla deliberazione della Giunta provinciale 16 novembre 2007 n. 2541. “...I presenti indirizzi sono adottati ...al fine di orientare l'attività di ITEA SpA e di mettere la stessa nelle condizioni di elaborare un **Piano straordinario di intervento finalizzato ad incrementare entro il 2016 la dotazione del patrimonio alloggiativi pubblico**. Le scelte economiche e finanziarie contenute nel predetto Piano straordinario saranno adottate dalla Giunta provinciale previa l'intesa con la Conferenza permanente per i rapporti tra la Provincia e le autonomie locali...”.

49 APPENDICE N. 3 – **Piano straordinario 2007-2016**: interventi programmati, localizzazione e temporizzazione, ampliamento dell'offerta abitativa e incremento del patrimonio. **Grado di avanzamento e attuazione**.

50 In armonia con indirizzi già assunti dalla Provincia nella valorizzazione del legname trentino, ITEA SpA:

- si propone quale coadiutore per l'organizzazione della filiera del legno, che dovrà svilupparsi secondo due modalità temporali: realizzazione di un primo nucleo di abitazioni distribuite su un certo numero di comprensori, una volta che ciascun comune avrà messo a disposizione delle micro aree di circa 2000 metri quadro ciascuno; esecuzione di alcune strutture in legno su aree di proprietà dell'Istituto già individuate;
- partecipa alla filiera del legno, utilizzando risorse di provenienza dai boschi della provincia e comunque legname certificato;
- si è proposta da subito quale principale committente provinciale in grado di realizzare almeno il dieci per cento delle abitazioni programmate in legno per anno di attività;
- darà il proprio contributo per supportare l'organizzazione di un ente che formi e abiliti imprese di costruzioni e fornitori, commercializzi progetti e prodotti e sia in grado di certificare i risultati finali;
- assicura il supporto necessario ai competenti organi provinciali per adeguare il sistema formativo professionale alle esigenze anche individuando le fasi lavorative che potranno essere realizzate secondo le finalità del Distretto dell'Economia solidale di cui all'articolo 5 della legge provinciale n. 13 del 2007.

51 **L'utilizzo del legno nelle costruzioni** rappresenta uno degli ambiti di maggiore interesse e di potenziale **sviluppo dell'edilizia sostenibile**. ITEA SpA ha investito per dare impulso allo sviluppo del comparto nel **mercato locale**. In particolare, al fine di ottenere

legno almeno il 10% delle abitazioni programmate (300 alloggi): la situazione realizzativa di questo tipo di alloggi, al 2015, è rappresentata nella Tavola seguente.

Piano Alloggi in LEGNO – Stato di attuazione al 2015			
Tipologia realizzativa	Località	Fase realizzativa	Numero Alloggi
Interventi	<i>Cimone</i>	<i>in appalto</i>	12
	<i>Moena - Soraga</i>	<i>in appalto</i>	3
	<i>Dro</i>	<i>cantiere</i>	12
Acquisizioni	<i>Malé</i>	<i>progetto esecutivo</i>	7
	<i>Trento - Gardolo</i>	<i>consegnato</i>	28
	<i>Roveré della Luna</i>	<i>consegnato</i>	23
Totale			85

ITEA SpA, in attuazione delle direttive generali per il funzionamento e l'attività della società indicate dalla Giunta provinciale nel provvedimento di approvazione del Piano straordinario 2007-2016 ha:

- dato attuazione al Piano straordinario 2007-2016 utilizzando **risorse proprie**, ivi incluse quelle derivanti dagli interventi di razionalizzazione del patrimonio abitativo e non abitativo, assumendo a riferimento dei trasferimenti da parte della Provincia l'importo annuo massimo di 21 milioni di euro e ricorrendo a operazioni di finanza straordinaria per mantenere idonee condizioni di equilibrio economico, finanziario e patrimoniale con il raggiungimento di un risultato di esercizio positivo, prima delle imposte, nei primi cinque anni di attività;
- predisposto un **piano strategico** volto – con operazioni di **acquisto, vendita e permuta di alloggi e dismissione** – a ricondurre in proprietà esclusiva ITEA SpA i condomini composti anche di alloggi di proprietà di terzi o alienando alloggi pubblici inseriti in condomini privati⁵² (anche effettuando la ricognizione di tutti i contratti in vigore nel 2007 con enti, associazioni senza scopo di lucro, istituzioni e forze dell'ordine, per **recuperare immobili da destinare a fini abitativi**⁵³ attraverso piani operativi definiti d'intesa con la Provincia e con gli enti locali di riferimento) e un

maggiori prestazioni rispetto alle tipologie ordinarie di costruzione in termini di qualità, efficienza energetica, durabilità e comfort degli edifici, ITEA SpA ha sottoscritto, **nel 2011**, un **protocollo d'intesa – con Arca Casa Legno Srl (Trentino Sviluppo) e Distretto Tecnologico Trentino** – per l'utilizzo del sistema di **certificazione ARCA** nella realizzazione dei nuovi alloggi di edilizia sociale in legno. **La realizzazione di questi alloggi è stata avviata solo dopo il 2011** (anche a causa della rapida evoluzione delle tecniche costruttive, della sperimentazione di nuovi materiali e della individuazione di modelli organizzativi e costruttivi di sistema più idonei alle necessità abitative che si presentano nell'edilizia abitativa sociale) e, **nel 2012**, ITEA SpA ha sottoscritto un'intesa di collaborazione tecnica, per la costruzione di alloggi sociali e comunitari in legno, con la Société d'habitation du Québec (SHQ).

52 ITEA SpA provvederà ad **acquisire** gli alloggi negli edifici in cui è già proprietaria di almeno il 75% del numero complessivo di alloggi esistenti e ad **alienare** gli alloggi negli edifici in cui è proprietaria al massimo del 25% del numero complessivo di alloggi esistenti.

Alloggi di proprietà ITEA SpA al 2007

presenti in edifici in cui ITEA SpA è proprietaria almeno del 75% dell'intero fabbricato

da acquistare 8.996 237*^{Stime}

presenti in edifici in cui ITEA SpA è proprietaria al max del 25% del fabbricato

da vendere 157*

In considerazione del fatto che l'acquisizione pone diverse problematiche derivanti dalla disponibilità dei proprietari di addvenire alla cessione e riguardanti l'economicità dell'operazione di acquisto – non solo in termini finanziari (elevati costi dell'investimento), ma anche tecnico-amministrativi (stime degli alloggi, personalizzazioni degli alloggi incompatibili con gli standard di edilizia residenziale pubblica) e di tempistica (contenziosi con i proprietari in merito al valore di stima) – ITEA SpA avvierà una **prima fase** (dismissione alloggi in fabbricati dove la proprietà della Società è al massimo del 25% del totale degli alloggi). Solo successivamente la seconda fase (acquisizione alloggi per ricostituire l'unitarietà dell'edificio)

Alloggi **da vendere** (offerti ad un prezzo di mercato): "da risulta" non occupati 100% entro dicembre 2008

"occupati" acquistati dagli occupanti 30% negli anni 2009 e 2010

"occupati" in piano mobilità coattivo 70% negli anni 2009 – 2012.

piano strategico di **dismissione delle unità immobiliari ad uso non abitativo di proprietà**⁵⁴, concorrendo ad assicurare l'equilibrio economico e finanziario della società;

- attivato un **piano operativo di riorganizzazione aziendale** finalizzato a rendere efficiente la struttura (anche sulla base del confronto con analoghe aziende, anche private, che operano nel medesimo settore di attività, anche in altre realtà territoriali);
- definito un **piano sicurezza**, d'intesa con la Provincia e gli enti locali, per elevare i profili della sicurezza e della vivibilità degli agglomerati urbani caratterizzati da elevata presenza di alloggi di edilizia abitativa pubblica⁵⁵;
- predisposto un **piano di mobilità degli inquilini**⁵⁶ (cambio alloggio volontario o consensuale o connesso ad interventi di ristrutturazione del patrimonio immobiliare), anche per contenere i costi connessi, nonché **piani operativi** d'intesa con gli enti locali **per ridurre la morosità** (degli assegnatari e ex assegnatari degli alloggi pubblici)⁵⁷;
- redatto, annualmente, il **bilancio sociale** della propria attività.

53 Gli **Alloggi** che risultavano, nel 2007, **assegnati temporaneamente ad enti e associazioni** senza scopo di lucro con finalità di accoglienza e di assistenza ovvero di recupero sociale erano **170** sull'intero territorio provinciale.

54 ITEA SpA procederà alla **vendita di Spazi ad uso diverso da quello abitativo**, preferibilmente negli edifici dove risulta essere proprietaria al massimo del 40% degli alloggi esistenti e alla vendita sul libero mercato anche delle unità immobiliari non abitative site in fabbricati dove non sono presenti unità abitative.

Unità immobiliari non abitative in edifici con proprietà di ITEA SpA < al 40% dove vi è anche la presenza di alloggi	16*
Unità immobiliari non abitative di totale proprietà ITEA SpA presenti in edifici dove non vi sono alloggi	72*
Totale unità non abitative alienabili	88*

55 Prevede, tra l'altro, azioni di **intervento a carattere preventivo e risolutivo delle conflittualità sociali** per particolari situazioni di utenza debole (nell'ambito del protocollo di intesa con il Servizio di Salute Mentale di Trento dell'Azienda provinciale per i servizi sanitari), azioni di **promozione del miglioramento dei rapporti tra società e inquilinato** (formazione di *referenti condominiali* nella gestione delle relazioni condominiali e collaborazioni esterne per il *servizio di supporto socio-relazionale* verso l'utenza; *fiduciari di zona*, cooperative sociali), forme di collaborazione con l'inquilinato, rapporti e scambi informativi anche attraverso la partecipazione di proprio personale alle assemblee condominiali; azione di **educazione alla civile convivenza** (nuova utenza residente in aree ad alta concentrazione abitativa, anche con corsi formativi); azione di **controllo del buon utilizzo dell'alloggio** (pertinenze, spazi comuni) e del **rispetto dei regolamenti condominiali**.

56 Piano straordinario **mobilità utenti** in condizioni di esubero di superficie – **Cambio alloggio**.

Al 2007, su circa 8.900 alloggi in locazione, erano 4.750 i nuclei residenti in alloggi di superficie maggiore a quella massima prevista. La distribuzione del numero di alloggi in fasce % di sottoutilizzo risultava la seguente:

fino a 25%	2.208
da 25 a 50%	1.377
da 50 a 75%	844
da 75 a 100%	275
oltre 100%	46
Totale	4.750

n. 321 alloggi oggetto della prima fase di intervento entro il 31 dicembre 2008.

57 Il valore complessivo del debito della **morosità** (alloggi, garage, posti macchina, unità commerciali, spese condominiali) ammontava, al 2007, ad **euro 3.577.945**:

	Soglie di morosità			
	€ 20,00	€ 50,00	€ 150,00	€ 500,00
<i>utenza attiva</i>	1.391.859,53	1.382.491,96	1.330.119,63	1.102.386,41
<i>utenza uscita</i> (ex assegnatari)	1.935.724,43	1.933.393,42	1.922.072,03	1.867.566,49
Totale	3.327.583,96	3.315.885,38	3.252.191,66	2.969.952,90

In considerazione della delicata situazione sociale dei soggetti occupanti gli alloggi pubblici, ITEA SpA deve favorire la concessione di **rateizzazioni**, attivare forme di collaborazione con le strutture socio-assistenziali del territorio al fine di responsabilizzare l'utente moroso e operare per il rientro della posizione debitoria, in modo rigoroso e tempestivo, anche attivando **azioni legali** sia per il recupero del credito che per rientrare, nei casi più gravi, nella disponibilità dell'alloggio.

L'evoluzione del fabbisogno abitativo, nel periodo successivo all'entrata in vigore della legge provinciale è stato caratterizzato dall'impovertimento delle fasce più basse del ceto medio⁵⁸, da configurazioni del nucleo familiare legate all'aumento delle separazioni e al formarsi di nuclei mono-personali, da effetti speculativi del mercato immobiliare e da dinamiche finanziarie ed economiche meno favorevoli. Per fronteggiare le nuove esigenze – accanto allo strumento tradizionale dell'edilizia sociale, che rimane il più rilevante – sono state introdotti **specifici interventi per le fasce vulnerabili per reddito** tra cui la **locazione a canone moderato** per la quale il Piano Straordinario 2007-2016 ha previsto la realizzazione di **3000 alloggi**.

È da segnalare che il **grado di attuazione al 31 dicembre 2010 del Piano Straordinario 2007-2016** è stato assunto come base per la definizione del **Programma triennale di attuazione per gli anni 2009-2011**, adottato da ITEA SpA in esecuzione di quanto previsto dall'articolo 12 bis⁵⁹ *"Misure straordinarie di localizzazione di alloggi"* della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15.

Il Programma triennale ha individuato,⁶⁰ su scala comunale (o zona limitrofa di influenza comunale), il numero di alloggi a canone sociale e di alloggi a canone moderato che ITEA SpA era autorizzata ad acquistare, a realizzare o per i quali poteva avviare l'iter di costruzione o ristrutturazione entro il 31 dicembre 2010: complessivamente **1.005 alloggi a canone sociale e 691 a canone moderato**.

L'analisi del **fenomeno locativo sul territorio provinciale**, effettuata per la predisposizione del Programma triennale, ha evidenziato la concentrazione dei nuclei in affitto nei maggiori centri abitati⁶¹, anche in ragione della disponibilità di servizi pubblici e di occasioni lavorative, e l'aumento delle famiglie con un numero medio di componenti per nucleo ridotto (fenomeni entrambi che concorrono a favorire l'aumento della domanda di abitazione in locazione soprattutto da parte dei nuclei di nuova formazione rappresentati da single, giovani coppie o famiglie di immigrati).

58 Progressivo appiattimento verso il basso delle capacità di reddito delle fasce medie della popolazione che, in concomitanza con andamenti speculativi e tensioni del mercato immobiliare, hanno visto indebolire il proprio potere d'acquisto sia nei confronti della proprietà immobiliare, per molti ormai divenuta opzione economicamente proibitiva, sia verso il mercato dell'affitto, sempre più selettivo per prezzi ed altre questioni legate alla rigidità dell'offerta locativa dell'intero sistema immobiliare.

59 La disposizione, introdotta dalla legge finanziaria provinciale per il 2010, prevede che *"al fine di assicurare, per il triennio 2009-2011, misure urgenti e indifferibili di realizzazione del piano straordinario di intervento per l'incremento degli alloggi di ITEA SpA previsto dall'art. 4, comma 7, anche a fini anticongiunturali, la Giunta provinciale approva, anche per stralci territoriali, un programma triennale di attuazione del piano straordinario medesimo"*.

60 Per la individuazione degli **alloggi da realizzare** sono state definite le seguenti **linee generali**:

- esame della domanda di alloggio pubblico sul territorio provinciale al 31 dicembre 2008;
- ricognizione del patrimonio abitativo esistente non utilizzato e del patrimonio immobiliare non abitativo dismesso di proprietà comunale;
- verifica del patrimonio di edilizia abitativa pubblica (alloggi di ITEA SpA e dei comuni) esistente su ciascun comune della provincia di Trento;
- salvaguardia del territorio con privilegio alla scelta di recupero dell'esistente rispetto alla localizzazione di nuove aree;
- localizzazione di alloggi a canone sociale in aree geografiche dotate di servizi e che hanno un carico abitativo di alloggi pubblici rispetto alla popolazione residente inferiore al parametro 20 (parametro = numero alloggi su 1000 abitanti) con conseguente esclusione dei 12 comuni ad alta tensione abitativa individuati con delibera della Giunta provinciale n. 3016 di data 30 dicembre 2005 (*Trento, Rovereto, Pergine Valsugana, Riva del Garda, Arco, Mori, Lavis, Ala, Cles, Levico Terme, Borgo Valsugana, Mezzolombardo*) che già sono dotati di un numero di alloggi pubblici superiore al parametro 20;
- localizzazione di alloggi a canone moderato nei 12 Comuni ad alta tensione abitativa ove è presente la domanda di alloggi in locazione e dove i canoni di affitto sono più elevati;
- rinvio della localizzazione di alloggi nei comuni a vocazione turistica ad un ulteriore documento di attuazione del piano decennale di incremento degli alloggi di ITEA SpA.

61 In modo particolare nella Valle dell'Adige (comune di Trento), in Alta Valsugana, nel Basso Sarca (comune di Riva del Garda) e in Vallagarina (comune di Rovereto).

La **programmazione** degli interventi previsti per il triennio 2009-2011, riferita agli **alloggi a canone moderato**, ha stabilito di localizzare gli alloggi **nei dodici comuni ad alta tensione abitativa**, oltre che nel territorio dei comuni che avessero segnalato la disponibilità di immobili da recuperare e da destinare a tale funzione in relazione al livello del costo dell'affitto. I comuni limitrofi ai dodici ad alta tensione abitativa potevano anch'essi concorrere a individuare immobili o aree da destinare al canone moderato.

Nuclei familiari residenti – Titolo di godimento dell'alloggio (%)				
Comuni ad Alta Tensione Abitativa	Proprietà	AFFITTO	Altro	Totale
Ala	76,0	18,3	5,7	100
Arco	73,2	19,4	7,4	100
Borgo Valsugana	80,8	13,7	5,5	100
Cles	71,1	23,1	5,8	100
Lavis	77,8	16,3	6,0	100
Levico Terme	79,6	13,2	7,2	100
Mezzolombardo	72,1	21,1	6,8	100
Mori	75,0	18,7	6,3	100
Pergine Valsugana	77,9	16,0	6,1	100
Riva del Garda	65,1	28,9	6,0	100
Rovereto	67,4	26,9	5,7	100
Trento	69,3	25,5	5,2	100

Per fornire **risposta abitativa** anche alla **domanda**, in prevedibile espansione, proveniente dalle **fasce vulnerabili per reddito** – e per fornire loro tutele contro i fenomeni speculativi del mercato e a supporto del peso delle congiunture economiche sfavorevoli sui loro redditi – ITEA SpA ha iniziato, con l'anno 2009, a realizzare **alloggi a canone moderato**.

Gli enti locali interessati, negli anni successivi, hanno pubblicato i bandi necessari per la formazione delle graduatorie utili all'assegnazione degli alloggi messi a disposizione da ITEA SpA, dal fondo provinciale per l'housing sociale o di proprietà degli stessi enti locali.

Alloggi a canone moderato* – per anno: 2010-2015			
ANNO	CONTRATTI in essere	BANDI	Localizzazione
2010		39	Nuovi bandi: 20 a Rovereto e 19 a Nago Torbole
2011	21		Contratti in essere: 9 a Rovereto e 12 a Nago-Torbole
2012	14	20	Contratti in essere: 14 a Serravalle di Ala Nuovi bandi: 20 a Caldonazzo
2013	59	0	Contratti in essere: 20 a Caldonazzo e 39 a Trento (Melta di Gardolo)
2014	0	7	Contratti in essere: 10 a Trento, 1 a Arco, 1 a Nago-Torbole, 1 a Ala, 2 nella città di Rovereto Nuovi bandi: 7 a Sant'Orsola Terme
2015	44	42	Contratti in essere: 29 a Trento, 7 a Sant'Orsola, 7 a Roverè della Luna e 1 a Caldonazzo. Nuovi bandi: 28 a Trento e 14 a Roverè della Luna (di cui 7 poi banditi a canone concordato)

* Con canoni tra un minimo di euro 260 ed un massimo di euro 580.

Dal 2009 ITEA SpA ha anche avviato le prime **locazioni a canone concordato**⁶² rivolte ad un'utenza simile, per condizione economica posseduta, a quella destinataria di alloggi in locazione a canone moderato (tipicamente single o giovani coppie), ma con modalità più snelle e rapide per l'assegnazione dell'alloggio. Il canone concordato ha permesso ad ITEA SpA di muoversi liberamente sul mercato della locazione abitativa, gestendo le fasi di predisposizione e pubblicazione del bando e di formazione delle graduatorie, e di condurre il processo di locazione agevolata nell'ambito di quanto previsto dall'articolo 2, comma 2 della legge n. 431 del 1998. Va precisato che ITEA SpA ha individuato gli alloggi da destinare alla locazione a canone concordato tra quelli non idonei, per caratteristica strutturale o per localizzazione, alla locazione a canone sociale.

Alloggi a canone concordato* – per anno: 2009-2015			
ANNO	CONTRATTI in essere	BANDI	Localizzazione
2009	22	0	Contratti in essere: 11 a Trento, 10 a Rovereto e 1 a Telve Valsugana, con canoni tra un minimo di euro 125 ed una massimo di euro 443
2010	24	0	Contratti in essere: 11 a Trento, 10 a Rovereto, 1 a Telve Valsugana e 2 a Riva del Garda
2011	30	0	Contratti in essere: 1 a Trento, 12 a Rovereto, 2 a Nago-Torbole, 5 a Aldeno, 2 a Riva del Garda, 2 a Vallarsa, 2 a Trambileno, 1 a Ledro, 1 ad Ala e 2 a Praso
2012	16	0	Contratti in essere: 7 a Trento, 8 a Rovereto e 1 a Vallarsa**
2013	1	10	Contratti in essere: 1 ad Arco Nuovi bandi: 10 alloggi variamente ubicati nel comune di Trento
2014	13	11	Contratti in essere: Nuovi bandi: 4 a Trento, 2 a Vallarsa, 2 a Rovereto, 1 a Ala, 1 a Nago-Torbole e 1 a Arco
2015	37	19	Contratti in essere: 7 a Trento, 23 a Aldeno, 4 a Roverè della Luna, 2 a Vallarsa e 1 a Rovereto Nuovi bandi: 5 a Trento, 2 a Aldeno, 1 a Vallarsa, 7 a Roverè della Luna e 4 a rovereto

* Con canoni tra un minimo di euro 165 ed un massimo di euro 480.

** La riduzione rispetto agli anni precedenti rappresenta indice di coerente applicazione: considerato che il canone concordato è stato utilizzato anche in funzione sussidiaria al canone moderato; conseguentemente alla modifica, del 2012, al regolamento di esecuzione delle legge n. 15 del 2005 – che ha ampliato i limiti massimi e minimi dell'indicatore ICEF (0,18/0,39) – la locazione a canone concordato ha ripreso più propriamente il suo carattere di specialità parallelamente al consolidamento del canone moderato come elemento strutturale del sistema.

Gli interventi a canone moderato realizzati da ITEA SpA sono stati integrati, **a partire dal 2012** da ulteriori **350 alloggi** realizzati attraverso l'utilizzo di uno **strumento di partenariato pubblico/privato** costituito da uno **specifico fondo immobiliare**⁶³ (Fondo Housing Sociale Trentino).

62 Si tratta di un percorso, parallelo all'edilizia sociale, che completa la missione di ITEA a forte identità sociale e la rende più attuale verso le problematiche più recenti: intervento organico a medio-lungo termine, per affiancare alla normale offerta abitativa a canone sociale un'adeguata offerta a canoni equi e non speculativi. Il canone concordato fa riferimento ai contratti di locazione che si assumono secondo la disciplina privatistica, nell'ambito di un settore del libero mercato che la normativa definisce come "locazione agevolata": colloca l'intesa contrattuale delle due parti all'interno di precisi vincoli, assunti a tutela del locatario per garantirlo appunto da fenomeni speculativi del mercato, definendo il livello del canone nell'ambito di limiti massimi stabiliti dai cosiddetti "Accordi Territoriali", stipulati nelle zone a più alta tensione abitativa tra il Comune di appartenenza e le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative dei proprietari e degli inquilini. I contratti sono stipulati per una durata contrattuale di anni 3+2.

63 La promozione del FHST è stata disposta dalla legge finanziaria provinciale per l'anno 2010. Il FHST è stato istituito in data 16 ottobre 2013, a seguito dell'aggiudicazione del bando di gara indetto dalla Provincia stessa al **RTI Finint SGR-Pensplan SGR**. Esso ha poi ottenuto anche la sottoscrizione del **FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare)** gestito da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR, principale investitore a livello nazionale nel settore dell'housing sociale.

Il **Fondo Housing Sociale Trentino (FHST)** – nato per 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 – costituisce il nuovo strumento per dare sostegno ai nuclei familiari vulnerabili, senza sostituirsi ad altri strumenti già attivati negli anni precedenti⁶⁴.

Il Fondo FHST, promosso dalla Provincia, con la finalità di affrontare il problema del disagio abitativo, offrendo alloggi a canone moderato è gestito da **società di gestione del risparmio selezionate con gara** che – tenuto conto della finalità del progetto, dell'indipendenza nelle valutazioni delle opportunità di investimento e della tutela dei quotisti – operano secondo un **piano di acquisizione**, anche nel rispetto del principio del risparmio del territorio.

Nel contesto di crisi del mercato immobiliare, considerata l'esigenza di dare veloce attivazione del nuovo strumento, il FHST è stato orientato a **iniziative immobiliari già avviate e disponibili sul mercato** e ha coinvolto il sistema bancario nelle operazioni immobiliari⁶⁵.

Il FHST, gestito dal **raggruppamento temporaneo di imprese di SGR**, selezionato con gara, **formato da Pensplan Invest Sgr e Finint Sgr**, ha iniziato la propria attività nel dicembre 2013 e ha rappresentato per il territorio una prima esperienza per affrontare il problema del disagio abitativo attraverso un modello di partenariato pubblico-privato realizzato con lo strumento del fondo immobiliare chiuso.

Nel FHST il quotista principale è il **Fondo Investimenti per l'abitare gestito da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr** e la **Provincia interviene sia con contributi che con apporti al Fondo**.

Le sottoscrizioni ammontano complessivamente a quasi 69 milioni di € di cui quelle della Provincia, tramite Cassa del Trentino, sono una quota circa del 18% per un ammontare di 12,2 milioni di €.

L'obiettivo strategico del FHST è quello di realizzare e gestire circa **500 alloggi** localizzati **esclusivamente nei Comuni del territorio della Provincia Autonoma di Trento** e considerati **ad alto fabbisogno abitativo** (Trento, Rovereto, Cles, Levico Terme, Pergine Valsugana, Borgo Valsugana, Riva del Garda, Arco, Ala, Mori, Lavis, Mezzolombardo), da destinare interamente alla locazione calmierata per almeno otto anni al fine di destinare tutti gli alloggi alla locazione con un **canone scontato del 30% rispetto al mercato per non meno di otto anni**.

Per l'assegnazione degli alloggi gli enti locali stipulano con il FHST specifiche convenzioni e svolgono le attività relative alla predisposizione del bando per gli alloggi sociali in locazione a canone moderato e alla relativa pubblicazione, alla formazione, approvazione e pubblicazione delle graduatorie, nonché alla comunicazione al Fondo dell'elenco dei soggetti con i quali stipulare i contratti di locazione a canone moderato.

Il FHST ha affidato a **CoopCasa – Società consortile a responsabilità limitata** – la gestione dei servizi immobiliari (attività di carattere tecnico/manutentivo relativamente agli Immobili e agli impianti, ivi inclusa la gestione operativa degli affidamenti dei lavori ai fornitori - raccolta delle offerte, presentazione delle offerte alla SGR, coordinamento dei fornitori incaricati dalla SGR, supervisione e verifica del lavoro svolto - nonché i rapporti con le compagnie assicurative) e i rapporti

64 Gli alloggi del Fondo sono destinati a nuclei familiari, giovani coppie di coniugi, giovani coppie di conviventi more-uxorio e nubendi. E sono assegnati in base al possesso dei requisiti della cittadinanza italiana o di un altro stato appartenente all'Unione Europea, della residenza anagrafica in provincia di Trento in via continuativa da almeno tre anni, della condizione economico-patrimoniale compresa tra 0,18 e 0,39 dell'indicatore ICEF, della non titolarità di un diritto di proprietà, uso, usufrutto o abitazione su altro alloggio idoneo e riconducibile per intero al nucleo familiare richiedente. Gli alloggi possono essere ceduti agli assegnatari, tenuto conto dei prezzi di mercato rilevati al momento della vendita.

65 Dall'ordinaria operatività del FHST può conseguire lo smobilizzo a beneficio delle imprese coinvolte che spesso sono caratterizzate da un elevato tasso di indebitamento nei confronti del sistema bancario.

con l'inquilinato (attività di amministratore di condominio nonché attività di accompagnamento sociale degli inquilini anche per rispondere in modo adeguato alle esigenze degli assegnatari nel rispetto delle finalità sociali degli interventi immobiliari). Gli **alloggi sociali acquistati dal FHST da locare a canone moderato** (tenuto conto anche dei preliminari di compravendita) nel 2015 risultano 275, mentre altri 64 alloggi sono in fase di negoziazione avanzata. Di questi alloggi sono stati locati 60 e altri 46 sono in fase di assegnazione o in corso di bando.

Al FHST possono essere conferite anche da parte di ITEA SpA unità immobiliari non destinate a edilizia residenziale.

Per sintetizzare il **grado di conseguimento dell'obiettivo specifico N° 1 in termini di risposta al bisogno casa espresso dalla popolazione più vulnerabile**, si rappresentano, nelle Tavole seguenti, gli andamenti delle variabili principali che hanno connotato la politica provinciale per la casa **in vigore della legge provinciale n. 15 del 2005** (periodo 2007-2015) e, in particolare, del **fabbisogno abitativo espresso** e relativo grado di **soddisfazione**, dell'**incremento del patrimonio** e dell'**ampliamento dell'offerta abitativa sociale**.

Per un approfondimento in merito al fabbisogno abitativo espresso e al grado di soddisfazione, si rinvia alla **APPENDICE N. 4⁶⁶** al presente documento.

SODDISFAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO (espresso in DOMANDE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA)											
ANNO	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<i>Fabbisogno abitativo (Totale richieste)</i>	4.634	5.565	5.039	5.083	6.335	6.799	7.532	6.338	4.899	4.216	3.957
<i>Assegnazioni alloggi (Totale nell'anno)</i>	509	526	575	394	527	316	313	353	242	166	302
Soddisfazione del fabbisogno %	10,9	9,4	11,4	7,7	8,3	4,6	4,2	5,5	4,9	3,9	7,6

AMPLIAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA – Incremento del patrimonio										
PATRIMONIO ITEA SpA al 31 dicembre	ANNO									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Alloggi destinati alla locazione	9.696	9.980	10.046	10.200	10.437	10.459	10.575	10.624	10.675	10.744
Alloggi con Patto di Futura Vendita	408	358	307	269	240	218	185	124	67	24
Totale unità ABITATIVE in locazione	10.104	10.338	10.353	10.469	10.677	10.677	10.760	10.748	10.742	10.768
Unità NON abitative in gestione	5.246	5.479	5.554	5.752	5.938	5.847	5.932	5.940	6.011	6.056
TOTALE Unità Immobiliari gestite	15.350	15.817	15.987	16.221	16.615	16.524	16.692	16.688	16.753	16.824

66 APPENDICE N. 4 – Il fabbisogno abitativo espresso e il grado di soddisfazione.

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 EDILIZIA ABITATIVA SOCIALE	ANNO								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
AVANZAMENTO % al 31 dicembre									
Alloggi a canone SOCIALE (SOSTENIBILE)									
NUOVE REALIZZAZIONI (% relativa)	36 (1,20)	204 (6,80)	384 (12,80)	421 (14,03)	470 (15,67)	549 (18,30)	612 (20,4)	622 (20,7)	709 (23,6)
di RISULTA (% relativa)	406 (13,53)	738 (24,60)	1.015 (33,83)	1.398 (46,60)	1.761 (58,70)	2.106 (70,20)	2.393 (79,77)	2.613 (87,1)	3.133 (104,4)
% sul totale generale di Piano per gli alloggi da locare a canone SOCIALE (previsti 3.000 nuovi + 3.000 da risulta)	7,37	15,70	23,32	30,32	37,18	44,25	50,08	53,92	64,03

PIANO STRATEGICO 2009-2011 EDILIZIA ABITATIVA SOCIALE	ANNO							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
AVANZAMENTO % al 31 dicembre								
Alloggi a canone MODERATO (% relativa)	-	20 (2,89)	41 (5,43)	57 (8,16)	116 (16,67)	116 (16,67)	162 (23,44)	
Alloggi a canone CONCORDATO (% relativa)	18 (2,60)	34 (4,92)	54 (7,98)	55 (8,05)	56 (8,22)	70 (10,25)	110 (15,92)	
% sul totale generale di Piano (previsti 691 Alloggi)	2,60	7,81	13,41	16,37	24,89	26,92	39,36	

AMPLIAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA – Incremento del patrimonio												
INDICATORE	ANNO											
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
alloggi in progettazione	823	734	714	480	592	573	625	553	605	628	547	547
alloggi appaltati				77	82	97	127	133	75	34	79	79
alloggi in corso di realiz. / ristrutturazione	637	482	417	272	153	221	294	331	347	295	322	224
alloggi ultimati	329	261	80	37	207	39	25	38	72	24	94	12
alloggi di risulta ristrutturati	215	289	256	406	332	363	388	396	346	288	234	534
acquisizioni immobili (da ristrutturare)	3	1	1	3	0	308	291	375	393	383	368	428
acquisizioni di aree	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
alloggi CONSEGNA TI, di cui:												
<i>su NUOVE costruzioni</i>			63	24	108	145	44	19	61	101	10	124*
<i>su edifici RISTRUTTURATI</i>			56	4	57	43	24	6	32	13	0	35
<i>su immobili acquistati in Alta Sorveglianza</i>			0	8	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>su RISULTA</i>			256	406	332	363	388	396	346	288	234	534
Totale ALLOGGI consegnati				442	497	551	456	421	439	402	244	695*

* 64 + 60 permuta con PAT; (653 + 60)

% per anziani e disabili	>= 5%	>= 5%	>= 5%	>= 5%								
% alloggi piccoli (1 stanza - 1 persona)	25	25	25	25								
% alloggi medi (2 stanze - 3/4 persone)	50	50	50	50								
% alloggi grandi (3 stanze / + 4 persone)	25	25	25	25								
% alloggi accessibili / Totale consegnati	6,5	7,2	8,8	6,5	5,9	6,5	9,3	6,3	7,2	8,5	10,6	13,1
% alloggi accessibili / Totale nuovi consegnati	13,2	11	33,3	18,9	6,9	16,1	42,3	14,5	10,7	7,2		35,3
% alloggi accessibili / Totale risulta consegnati	3,1	3,6	3,7	4,5	5,3	1,9	4,5	5,14	6,5	8,9	10,6	7,7

Obiettivo specifico N° 2 – DETERMINAZIONE DI BENEFICI SUL SISTEMA ECONOMICO LOCALE, a seguito di un forte coinvolgimento dei soggetti privati (*singoli e imprese proprietari di alloggi da locare, imprese costruttrici e indotto e agenzie*)

Gli interventi in favore dei destinatari dei sostegni previsti dalla disciplina provinciale della casa hanno favorito, seppure indirettamente, l'intera **comunità** trentina, producendo un **effetto redistributivo della ricchezza**, tramite l'incremento della potenziale capacità di spesa di soggetti che, altrimenti, avrebbero dovuto sostenere maggiori costi per l'affitto o per l'acquisto della prima casa di abitazione. Il risparmio generato in favore degli utenti ITEA SpA⁶⁷ con l'applicazione dei canoni di locazione agevolati e di prezzi di cessione vantaggiosi per il riscatto degli alloggi da parte di ex-locatari, hanno consentito una loro maggiore disponibilità verso altre forme di spesa procurando a loro volta un beneficio economico indotto su altre categorie e componenti della comunità locale.

Con riferimento specifico ai **nuclei famigliari**⁶⁸, i canoni agevolati hanno costituito un beneficio economico implicito. L'assetto normativo previgente alla legge provinciale n. 15 del 2005 aveva individuato 10 fasce di reddito, a ciascuna delle quali corrispondeva una percentuale da prendere come riferimento per il calcolo dell'affitto (legge provinciale n. 21 del 1992). L'importo da versare a titolo di affitto veniva calcolato prendendo come base il "**canone oggettivo**" – definito considerando la consistenza, le caratteristiche e le condizioni abitative dell'alloggio⁶⁹ e comunque inferiore del 20% ai canoni di locazione praticati sul mercato ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 – sulla base del quale l'Istituto ITEA, applicando le percentuali di contribuzione previste per ciascuna fascia di reddito, determinava il "**canone soggettivo**", cioè quello **effettivamente applicato agli inquilini in base alla fascia di reddito di appartenenza** del nucleo familiare dell'assegnatario.

La differenza tra il canone oggettivo, quello richiesto in base alle sole caratteristiche dell'alloggio, e il **canone soggettivo**, quello pagato realmente dall'assegnatario, **costituisce il beneficio economico che si traduce in effettivo risparmio** per i nuclei famigliari assegnatari degli alloggi pubblici: considerando le somme fatturate a titolo di canone d'affitto emerge l'effetto redistributivo, la cui entità diminuisce all'aumentare della fascia di reddito di appartenenza del nucleo familiare.

La differenza tra canone oggettivo e canone soggettivo per ciascuna fascia di reddito evidenzia lo sforzo che l'ente pubblico ha sostenuto per assicurare alle famiglie assegnatarie un'importante risorsa a integrazione del rispettivo bilancio familiare: **il beneficio economico medio mensile per famiglia risultava nel 2006 pari a € 234,51** e la differenza tra canone oggettivo e canone soggettivo, nelle prime quattro fasce di reddito, è stata sempre mediamente superiore ai € 280 .

67 Il sistema provinciale dell'edilizia abitativa prevede normativamente che gli assegnatari siano titolari di alloggi che vengono locati ad un **canone particolarmente agevolato**, cosiddetto canone **sostenibile**, rispetto al mercato privato degli affitti. In linea di massima, chi beneficia di un alloggio pubblico in locazione può soddisfare, a condizioni appunto sostenibili, le proprie necessità abitative, date condizioni del nucleo familiare di norma espressive di fragilità economico o sociale. Abitare una casa ITEA SpA rende possibile la soddisfazione di un bisogno primario in condizioni di sostenibilità e, quindi, con un vantaggio rispetto alle soluzioni di mercato.

68 Il requisito fondamentale per ottenere l'assegnazione di un alloggio di edilizia abitativa pubblica e per rimanere titolare del contratto è costituito dal rispetto dei limiti di reddito. La normativa in vigore a tutto il 2006 prevedeva due limiti di reddito: il primo, più restrittivo, si applica per la formazione delle graduatorie di accesso all'alloggio o per il subentro nel contratto di locazione, mentre il secondo, più ampio, deve essere rispettato per poter rimanere titolari dell'alloggio stesso.

69 Rilevati in occasione della formazione e dell'aggiornamento dell'inventario del patrimonio abitativo.

I contratti di locazione in essere al dicembre 2006 hanno determinato, in termini assoluti, un importo fatturato mensile per canoni soggettivi di € 943.000,00 pari quasi ad un terzo del totale (€ 2.960.000,00) che avrebbe dovuto essere fatturato con l'applicazione del canone oggettivo . **L'esborso da parte della finanza pubblica provinciale a vantaggio degli assegnatari di alloggi pubblici equivaleva, su base annuale, a € 24.204.000,00.**

Canone "soggettivo" e canone "oggettivo" – Media mensile al dicembre 2005-2007															
Fasce di reddito	ANNO														
	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007	2005	2006	2007
	Nuclei familiari			%			Canone soggettivo medio €			Canone oggettivo medio €			Differenziale medio mensile €		
1 ^a	1.559	1.335	1.316	18,53	15,52	15,00	22,38	22,12	21,38	336,48	346,29	349,56	314,1	324,17	328,18
2 ^a	723	711	661	8,59	8,27	7,54	36,52	35,46	36,38	321,84	329,64	340,67	285,32	294,18	304,29
3 ^a	851	774	737	10,12	9,0	8,40	49,16	48,80	48,95	349,9	354,27	363,41	300,74	305,47	314,46
4 ^a	835	854	853	9,93	9,93	9,72	71,82	69,67	72,11	355,42	355,36	369,73	283,6	285,69	297,62
5 ^a	1.305	1.377	1.382	15,51	16,01	15,75	96,66	97,63	97,85	335,63	349,97	353,53	238,97	252,34	255,68
6 ^a	1.284	1.435	1.491	15,26	16,68	17,00	122,41	124,27	125,54	325,96	338,72	344,62	203,55	214,45	219,08
7 ^a	968	1.076	1.182	15,51	12,51	13,47	180,05	186,40	188,61	324,58	341,31	348,27	144,53	154,91	159,66
8 ^a	483	554	606	5,74	6,44	6,90	226,03	230,10	237,54	320,34	332,69	346,18	94,31	102,59	108,64
9 ^a	253	276	320	3,01	3,21	3,65	278,18	285,73	288,38	326,47	339,86	346,31	48,29	54,13	57,93
10 ^a	156	209	224	1,86	2,43	2,55	317,33	342,24	340,49	317,69	347,17	347,03	0,36	4,93	6,54

La legge provinciale n. 15 del 2005 ha riformato la metodologia di calcolo dei canoni e previsto il canone sostenibile. Al fine di assicurare una adeguata transizione verso l'applicazione definitiva della nuova metodologia di calcolo, anche attraverso specifiche simulazioni⁷⁰, la Giunta provinciale ha congelato i canoni di locazione relativi agli anni 2007 e 2008, e ha applicato il solo incremento previsto dalla variazione Istat.

Con il 2009, l'introduzione dell'effettiva applicazione del sistema basato sull'indicatore della condizione economico-patrimoniale familiare (ICEF) ha visto, a carico dell'inquilino, non più applicato un canone soggettivo, ma il canone sostenibile strutturato sulla base di informazioni relative al reddito, al patrimonio e alla composizione anagrafica del singolo nucleo familiare. Il canone sostenibile è quello che ogni nucleo familiare si trova a versare ogni mese in conseguenza della propria condizione economico-familiare, in vece del canone oggettivo che dovrebbe essere versato tenuto conto di tutte le caratteristiche, per l'appunto oggettive dell'alloggio in questione (metratura, collocazione, vetustà dell'edificio, ecc.) pur essendo inferiore, mediamente, del 20% rispetto a canoni praticati sul mercato privato trentino dell'affitto.

Il differenziale tra i due canoni costituisce la misura virtuale del risparmio, o beneficio, di cui il nucleo assegnatario si trova a godere per il fatto di abitare una casa di ITEA SpA a canone sociale rispetto alla necessità di spesa che avrebbe dovuto affrontare rivolgendosi al libero mercato per soddisfare la propria esigenza abitativa.

⁷⁰ Nel corso del 2007 ITEA SpA ha operato la raccolta dei dati anagrafici ed economico-reddituali della propria utenza per effettuare una simulazione di applicazione della metodologia ICEF prevista dalla riforma, con l'obiettivo di valutare gli eventuali aggiustamenti da apportare al nuovo modello di determinazione dei canoni di locazione.

Il **beneficio economico** è determinato **sotto forma di contributo integrativo** – concesso dall'ente locale di riferimento – da percepire a fronte dell'intero canone, rimanendo materialmente da pagare all'inquilino il solo canone sostenibile.

Nella Tavola seguente è rappresentato l'andamento, nel periodo 2006-2015, del **beneficio economico medio mensile per nucleo familiare assegnatario di alloggio pubblico** e l'andamento dell'**esborso annuale della collettività** (finanza pubblica) a vantaggio dei medesimi.

BENEFICIO PER LE FAMIGLIE ASSEGNATARIE DI ALLOGGIO PUBBLICO – ANNI 2006-2015																							
BENEFICIO ECONOMICO / ANNO				2006	2007	2008	2009																
medio mensile per famiglia in €				234	236	244	6.800 nuclei (81%) con ICEF 0,0<X> 0,23*		da euro 375 a euro 240 <i>intervallo 135</i>		280												
							1.534 nuclei (19%) con ICEF 0,23<X> 0,34**		da euro 213 a euro 139 <i>intervallo 74</i>														
Totale esborso annuo in €				24.201.625	24.879.012	24.858.131	28.059.174																
* Limite massimo per l'accesso alla casa pubblica. ** Limite massimo per la permanenza nella casa pubblica. Dato ormai acquisito è la debole capacità economica che costituisce caratteristica strutturale dell'utenza di ITEA SpA. La quota di inquilinato che possiede i requisiti per l'accesso alla casa pubblica vive una condizione economica media di reale non abbienza e, pertanto, è destinataria di un beneficio economico consistente.																							
2010				2011				2012															
6.304 nuclei (74%) con ICEF 0,0<X> 0,23		da euro 341 a euro 196 <i>intervallo 145</i>		282		245		6.347 nuclei (75,4%) con ICEF 0,0<X> 0,23		da euro 327 a euro 193 <i>intervallo 134</i>		273		249		6.343 nuclei (76,0%) con ICEF 0,0<X> 0,23		da euro 317 a euro 187 <i>intervallo 134</i>		265		240	
2.209 nuclei (26%) con ICEF 0,23<X> 0,34		da euro 174 a euro 95 <i>intervallo 79</i>		140				2.060 nuclei (24,6%) con ICEF 0,23<X> 0,34		da euro 174 a euro 136 <i>intervallo 38</i>		151				2.060 nuclei (24,0%) con ICEF 0,23<X> 0,34		da euro 162 a euro 131 <i>intervallo 31</i>		147			
25.127.182				25.240.726				25.057.717															
2013				2014				2015															
6.377 nuclei (76,5%) con ICEF 0,0<X> 0,23		da euro 319 a euro 205 <i>intervallo 114</i>		262		239		nuclei beneficiari totali 7.397 (-1.040)				nuclei beneficiari totali 7.459 (+62)											
								con ICEF 0,0<X> 0,10		317		con ICEF 0,0<X> 0,10		304									
								con ICEF 0,10<X> 0,18		271		con ICEF 0,10<X> 0,18		266									
								con ICEF 0,18<X> 0,23		185,4		con ICEF 0,18<X> 0,23		184									
								con ICEF 0,23<X> 0,34		96,5		con ICEF 0,23<X> 0,34		98									
23.954.630				20.510.688				20.534.798															

INQUILINI di ITEA SpA - Canone sostenibile medio mensile pagato – Ricavi vendita

Canone SOSTENIBILE mensile medio in €	ANNO								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	-	-	114	117	120	121	121	148	147

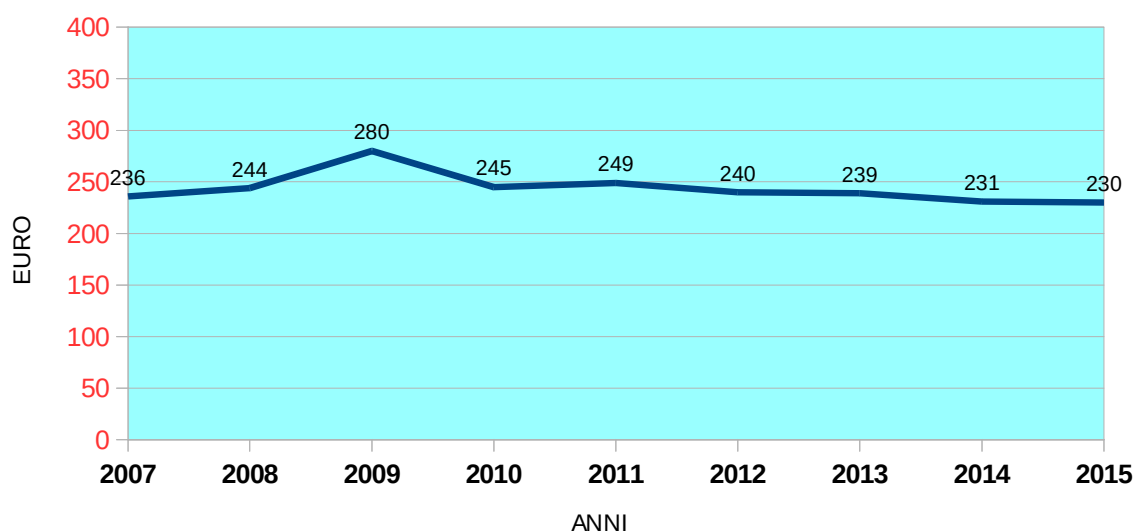
In merito al **canone minimo**, la Giunta provinciale ha stabilito **per il 2011 l'aumento da 10 a 25 € e, per il 2015 l'aumento da 25 a 40 €** al fine di collocarlo nel trend attuale praticato dalla generalità degli enti italiani di edilizia abitativa residenziale pubblica.

L'andamento generale dei canoni introitati risente fisiologicamente dell'andamento dell'economia familiare dei nuclei assegnatari misurata con l'indicatore ICEF. Nel **2012**, considerando anche il canone di mercato pagato dai nuclei familiari che hanno fatto registrare un supero del parametro massimo ICEF di 0,34 o che sono stati destinatari di qualche misura sanzionatoria (conseguenza di diffida per conflitti sociali o per morosità) il canone medio è salito a 131 €. Nel **2013**, considerando anche le posizioni che si trovavano, per vari motivi, a pagare il canone di mercato, il canone medio è risultato pari a 132 €.

Nel **2014** è venuto meno il "tetto" agli adeguamenti incrementali percentuali stabilito nel 2009 e praticato fino al 2013.

Nel **2015** il valore si conferma, anche per effetto della compensazione dell'aumento del canone minimo dovuta all'impovertimento dell'utenza: escono nuclei con ICEF alto ed entrano nuclei che pagano il canone minimo; ciò ha comportato che i ricavi totali dai canoni non sono sostanzialmente aumentati, in coerenza col fatto che – data la missione di ITEA SpA – i canoni sono uno strumento di equità sociale (agevolati) e non una leva per i ricavi aziendali. Considerando anche i nuclei che pagano il canone di mercato, per effetto del superamento dell'ICEF massimo o perché soggetti alla revoca dell'alloggio, il canone medio 2015 si è attestato su 157 €.

Benefico medio mensile per nucleo familiare assegnatario di alloggio pubblico

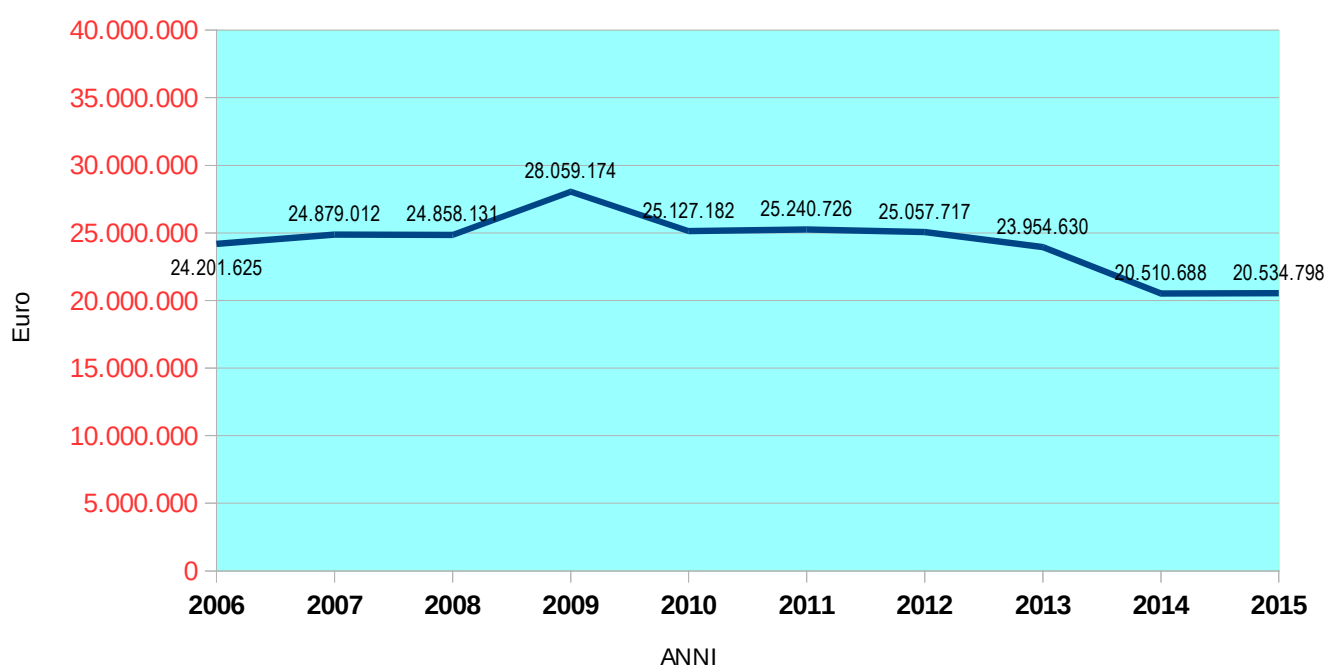


Nel 2014 si è concluso il percorso di **convergenza dei canoni per i contratti stipulati precedentemente all'entrata in vigore della legge provinciale n. 15 del 2005**. Tale percorso, attuato progressivamente secondo percentuali di incremento adeguate a partire dall'anno 2009, ha permesso ai numerosi nuclei familiari che erano in possesso di contratto di locazione stipulato secondo la legge provinciale n. 21 del 1992, di godere di una **tutela graduale rispetto agli aumenti del canone** di locazione imposti fino all'**allineamento definitivo** con quelli previsti – a parità di condizioni economico-familiari – dalla legge provinciale n. 15 del 2005 di riforma del settore dell'edilizia residenziale pubblica provinciale, **previsto per il gennaio 2014**. Il meccanismo di allineamento prevedeva incrementi annuali progressivi fino al 60% (12, 24, 36, 48, 60) del differenziale inizialmente esistente, a parità di condizioni, tra il canone calcolato secondo i parametri della legge provinciale n. 21 del 1992 e quelli della legge provinciale n. 15 del 2005.

Per neutralizzare situazioni di “brusco” adeguamento derivanti dall'applicazione dell'indicatore ICEF, già dalla prima annualità di vigenza della riforma, l'**adeguamento del canone** è stato operato solamente nel caso in cui la progressione dell'incremento annuale fosse risultata più favorevole. L'effetto dell'applicazione graduale dell'Icef e l'ancoraggio ai redditi 2005 ha generato, di fatto, per le oltre 4.500 famiglie assegnatarie di alloggio pubblico una minore spesa di oltre 5.400 € per nucleo familiare in ragione del minor importo dei canoni versati nel periodo 2009-2013. Con riferimento all'intero quinquennio, il beneficio complessivo che ha riguardato i nuclei familiari interessati può essere quantificato in circa 25 milioni di euro.

Dal 2014 si è verificato un aumento medio del canone sostenibile (da un importo medio, ormai da anni assestato attorno ai 118-121 € mensili, a circa 148 €) con una **contrazione del beneficio medio** virtualmente percepito dalle famiglie titolari di alloggio pubblico a canone sostenibile.

Esborso ANNUALE della collettività a vantaggio degli assegnatari di alloggio pubblico



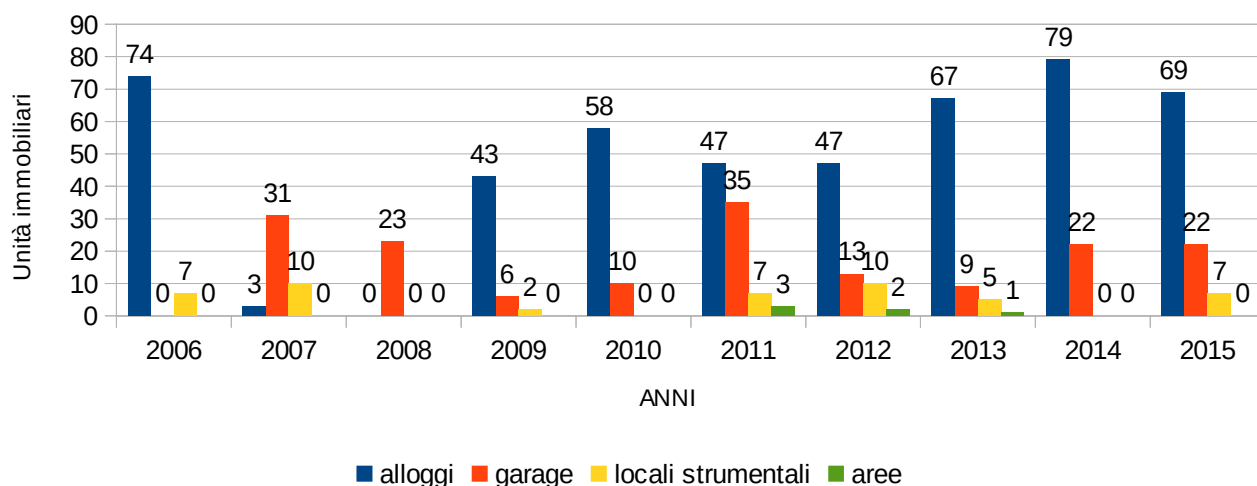
L'**attività di cessione degli alloggi agli utenti** ha realizzato una **redistribuzione della ricchezza**: il risparmio generato dall'acquisto dell'alloggio a condizioni particolarmente vantaggiose si è tradotto in una forma di ricchezza immessa all'interno della comunità anche per i positivi effetti derivanti dalla possibilità offerta al nucleo familiare acquirente di mantenere il **legame sociale con il proprio territorio e la comunità di appartenenza**. La **netta differenza tra il prezzo che l'assegnatario ha pagato per acquisire l'alloggio in proprietà e quello che avrebbe dovuto pagare decidendo di acquistare sul mercato immobiliare**, ha costituito un sensibile **contributo** dell'ente pubblico **a favore dei beneficiari delle cessioni pari al differenziale** tra i prezzi applicati da ITEA SpA – calcolati tenendo conto di una serie di parametri individuati dalla legge provinciale n. 21 del 1992, poi ridotti ulteriormente in relazione alla capacità reddituale dell'assegnatario ed al periodo di occupazione dell'alloggio – e i prezzi vigenti sul libero mercato. L'attività di **cessione di alloggi** o di unità immobiliari strumentali e accessorie è stata realizzata come conseguenza della conclusione di **patti futura vendita (PFV)** stipulati in anni precedenti l'entrata in vigore della legge provinciale n. 15 del 2005 – **piani di cessione pluriennali** approvati dalla Giunta provinciale nel periodo **1993-2006** – e, successivamente, sulla base delle direttive di razionalizzazione del

patrimonio immobiliare contenute nel **Piano Straordinario 2007-2016**⁷¹. Nel corso dell'anno **2006** gli alloggi ceduti sono stati 81, con un prezzo di cessione al mq commerciale applicato (euro 460,00), inferiore alla metà di quello di mercato (euro 1.350,00), in linea con gli anni passati. A partire dal **2008**, sulla base degli indirizzi preliminari per la gestione della Società dettati dalla Provincia, è divenuto prioritario per ITEA SpA assicurare un'adeguata razionalizzazione del patrimonio abitativo e non abitativo, determinando – anche con riferimento alle cessioni – un cambiamento di prospettiva. In particolare, il **Piano di razionalizzazione** ha previsto due fasi: nella prima ITEA SpA ha dato avvio all'alienazione degli alloggi in quegli edifici dei quali la Società risultava proprietaria al massimo del 25%⁷² del numero complessivo di alloggi esistenti (circa 221 unità abitative); la seconda fase, che ha riguardato la dismissione delle unità non abitative, è stata attivata a partire dal 2009.

Unità immobiliari cedute, per anno: 2006-2015										
TIPOLOGIA immobile	ANNO									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Alloggi	74	3	0	43	58	47 (22)*	47 (33)	67 (61)	79 (56)	69 (43)
Garage / p. auto	0	31	23	6	10	35	13	9	22	22
Unità strumentali	7	10	0	2	0	7	10	5	0	7
Aree	0	0	0	0	0	3	2	1	0	0
Totale	81	44	23	51	68	92	72	82	101	98
Introito in milioni di €	4,920	0,909		1,420	4,672	6,791	6,105	3,348	4,861	10.907

(*) = di cui Patti Futura Vendita progressi

Unità immobiliari CEDUTE per tipologia, per Anno



71 Permette alla Società di procedere con soggetti sia pubblici che privati ad operazioni di vendita, a prezzi di mercato, ad operazioni di acquisto e ad operazioni di permuta di alloggi di proprietà: ciò al fine di semplificare la gestione del patrimonio ad uso abitativo nel rispetto del principio generale di salvaguardare l'unitarietà dei fabbricati in proprietà della Società.

72 La percentuale va riferita all'elemento "edificio" che rappresenta l'entità di minore dimensione tra la particella edificale ed il cosiddetto codice fabbricato.

La forma di intervento, costituita dallo strumento del **contributo integrativo in favore di nuclei familiari in locazione sul libero mercato**⁷³ – prevista dal Regolamento di esecuzione della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15, in continuità con quanto previsto dall'articolo 33bis "Integrazione canone di locazione" e dall'articolo 41ter "Integrazione del canone di locazione a favore delle giovani coppie e nubendi" della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 – ha avuto, in termini di entità delle risorse ripartite allo scopo a favore delle Comunità di Valle e del Territorio Val d'Adige nel periodo 2009-2015, l'andamento descritto nella Tavola seguente.

Contributo al pagamento del canone di locazione sul libero mercato: risorse ripartire nel periodo 2009-2015		
ANNO	Importo in €	
		6.817.801
2007	per giovani coppie	138.880
	per anziani	522.696
	per emigrati trentini	177.864
	per la generalità di cittadini	3.005.319
	per gli immigrati stranieri	2.973.042
2008	5.188.212	
L'articolo 54 della legge finanziaria provinciale per il 2008 (LP 21 dicembre 2007, n. 23) ha modificato l'articolo 9, comma 13 della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 prevedendo che ai nuclei familiari che fruiscono di integrazione al canone di locazione ai sensi dell'articolo 33bis della legge provinciale n. 21 del 1992 tale beneficio è erogato anche per il 2008, fatta salva l'ammissione ai benefici previsti dalla stessa LP 15/2005.		
2009	7.252.252	
Integrazione al canone di locazione sul libero mercato ai sensi del Regolamento di esecuzione della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15.		
2010	8.356.219	
Integrazione al canone di locazione sul libero mercato ai sensi del Regolamento di esecuzione della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15.		
2011	9.196.730	
Livello minimo essenziale delle prestazioni, da soddisfare a cura degli Enti locali secondo quanto definito nell'intesa in sede di Conferenza Permanente Provincia/autonomie locali = almeno il 75% delle domande ammissibili		
2012	9.103.000	
Livello minimo essenziale delle prestazioni, da soddisfare a cura degli Enti locali secondo quanto definito nell'intesa in sede di Conferenza Permanente Provincia/autonomie locali = almeno il 70% delle domande ammissibili		
2013	9.100.000	
Livello minimo essenziale delle prestazioni, da soddisfare a cura degli Enti locali secondo quanto definito nell'intesa in sede di Conferenza Permanente Provincia/autonomie locali = almeno il 70% delle domande ammissibili		
2014	8.190.000	
Livello minimo essenziale delle prestazioni, da soddisfare a cura degli Enti locali secondo quanto definito nell'intesa in sede di Conferenza Permanente Provincia/autonomie locali = almeno il 60% delle domande ammissibili		
2015	6.552.000	
Livello minimo essenziale delle prestazioni, da soddisfare a cura degli Enti locali secondo quanto definito nell'intesa in sede di Conferenza Permanente Provincia/autonomie locali = almeno il 40% delle domande ammissibili		
	Comunità	di cui €
	Valle di Fiemme	164.203
	Primiero	14.300

73 **Fondo provinciale casa** a favore delle Comunità e Territorio Val d'Adige per l'attuazione della politica provinciale della casa – "Contributo integrativo sul libero mercato", come disposto dal D.P.P. 12 dicembre 2011, n. 17-75/Leg. "Regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica".

	Valsugana e Tesino	163.420
	Alta Valsugana e Bernstol	731.279
	Valle di Cembra	117.317
	Valle di Non	265.422
	Valle di Sole	85.909
	Giudicarie	316.559
	Alto Garda e Ledro	858.085
	Comunità Vallagarina	1.256.959
	Comun General de Fascia	51.460
	Magnifica Comunità Altipiani cimbri	12.674
	Rotaliana-Königsberg	435.575
	Paganella	40.834
	Valle dei Laghi	92.867
	Territorio Val d'Adige	1.907.329

Per effettuare il calcolo delle somme da attribuire a ciascun ente locale competente per territorio il fabbisogno puntuale è quantificato in base alle caratteristiche dei singoli nuclei familiari (numero dei componenti, ICEF, canone di locazione) nel modo seguente:

- si applica il calcolo del “*canone oggettivo standard*” come stabilito dall'articolo 33 comma 2 del regolamento di esecuzione per ogni nucleo familiare, in base all'estrazione da parte di Informatica Trentina Spa, delle domande risultate idonee nella raccolta dell'edizione precedente;
- si applica la “percentuale di contributo sul canone oggettivo standard”, così come stabilito dall'allegato 5) del suddetto regolamento, in funzione dell' ICEF del nucleo familiare e si determina il “potenziale” contributo integrativo;
- si verifica, ed eventualmente si applicano, i limiti e vincoli previsti all'articolo 33, comma 5 del *regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica* anche in base all'importo del canone di locazione dichiarato dal richiedente in fase di presentazione della domanda;
- si determina l'importo complessivo di “contributo integrativo sul libero mercato” sommando quello calcolato per ogni singola domanda per tutte le Comunità di Valle.

Sulla base dell'importo complessivo, necessario al soddisfacimento di tutte le domande di contributo integrativo sul libero mercato, si determina l'incidenza percentuale per ogni singola Comunità di Valle/Comune di Trento.

D'intesa con le Comunità tale incidenza percentuale (che diventa il livello minimo essenziale delle prestazioni da soddisfare) si applica alle risorse annualmente autorizzate sul bilancio provinciale.

Anche la costruzione/ristrutturazione di spazi e la gestione dei rapporti contrattuali con le diverse **associazioni no-profit** che popolano la realtà provinciale⁷⁴, ha concretizzato, a cura di ITEA SpA, un **contributo alla comunità**, in particolare, applicando – su domanda del soggetto interessato – un **canone agevolato** proporzionalmente ridotto rispetto a quello oggettivo che si applicherebbe all'immobile, secondo i criteri fissati dalla legge o, in alternativa, concedendo alcuni locali o spazi in **comodato gratuito** agli enti locali che a loro volta li hanno messi a disposizione delle associazioni.

⁷⁴ Le norme prevedono che ITEA SpA – previa acquisizione del parere favorevole dell'ente locale territorialmente competente – metta a disposizione di enti, associazioni senza scopo di lucro, e di istituzioni con finalità di carattere sociale, alloggi o immobili da destinare alle finalità perseguite da queste ultime.

TIPOLOGIA CONTRATTO LOCAZIONE / COMODATO D'USO	Contributo alla vita associativa trentina					
	ANNO					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Spazi ad uso sociale	199	127	124	121	132	134
<i>*benefico medio mensile per unità, in €</i>		507	552	559	561	518
<i>benefico complessivo annuo, in €</i>		772.668	821.587	811.508	889.083	833.538
Alloggi	194⁷⁵	204	210	209	209	212
<i>*benefico medio mensile per alloggio, in €</i>	252	248	250	250	248	248
<i>benefico complessivo annuo, in €</i>	587.000	607.104	629.496	626.749	621.683	630.111

* Benefici calcolati come differenza tra canone medio applicato da ITEA SpA (agevolato) e canone oggettivo applicabile coi criteri di mercato.

Altro importante contributo alla collettività locale e al sistema economico è stato rappresentato dalla **realizzazione di opere in convenzione** da parte di ITEA SpA (quali scuole, strutture civiche polivalenti e case di riposo) – che si è offerta⁷⁶ come interlocutore primario anche allo scopo di attivare sinergie per un utilizzo più razionale delle risorse e per un accrescimento dell'efficienza operativa gestionale – sulla base del crescente aumento di richieste registrato negli ultimi anni da parte degli enti locali.

Nel **2006** sono stati completati, per le parti assunte in carico da ITEA SpA, gli interventi svolti in collaborazione con la Provincia e realizzati a titolo gratuito, che hanno riguardato il recupero degli edifici interessati dal dissesto geologico a monte della zona del Museo di Arte Moderna di Rovereto (Via Sette Ville - finanziamento PAT di € 2.086.773,48) e il progetto di recupero degli edifici della ex polveriera militare a Marco di Rovereto dove la Provincia ha inteso allestire un centro di addestramento nazionale della Protezione Civile (finanziamento PAT di € 1.251.589,86).

Soprattutto negli ultimi anni, l'attività della Società è stata volta a soddisfare le esigenze di tutta la comunità trentina: autonomamente, o in partnership con altri enti pubblici, ITEA SpA ha costruito strutture volte a migliorare la vivibilità sociale, come **asili, scuole, parchi o poli multifunzionali**, a tutto vantaggio e beneficio dei residenti e delle amministrazioni locali che le ospitano sul loro territorio.

L'erogazione di servizi, oltre che ad "inquilini", anche a "soggetti terzi" – tipicamente le pubbliche amministrazioni⁷⁷ che delegano le funzioni per la realizzazione di opere – è destinata a diventare, in futuro, parte essenziale del ruolo di ITEA SpA.

75 Il benefico medio mensile per alloggio è calcolato in base alla differenza tra canone medio applicato da ITEA SpA e canone oggettivo applicabile secondo i criteri di mercato. Per gli alloggi si stipulano contratti di validità 4+4 anni ad un canone pari a circa il 40% del canone oggettivo, e, per sale o spazi ad uso diverso da quello abitativo, contratti 6+6 anni ad un canone agevolato.

76 Attraverso la stipula di convenzioni di varia natura con gli enti pubblici ITEA SpA può essere delegata al compimento di tutte o di parte delle operazioni, tecnico-amministrative occorrenti per la realizzazione di opere, anche non residenziali: progettazione, esproprio delle aree, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, nonché affidamento ed esecuzione dei lavori per la realizzazione dell'opera.

77 Il vantaggio per le altre amministrazioni è duplice: da una parte non devono dotarsi internamente di una struttura dedicata a queste attività, dall'altra possono confrontarsi con un unico referente competente beneficiando di costi complessivamente inferiori rispetto a quelli che dovrebbero sostenere sul mercato, interagendo con più fornitori. Le convenzioni solitamente fanno riferimento ad interventi rilevanti, che comportano oneri gravosi soprattutto per quanto riguarda le responsabilità ad essi connesse. ITEA SpA, di fatto, rappresenta un unico interlocutore per la gestione di tutte le fasi (dalla progettazione all'ultimazione lavori) a fronte del pagamento di un corrispettivo vantaggioso per l'ente delegante.

Opere in convenzione	ANNO										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
In progettazione	11	8	7	2	2	2	2	2	2	0	0
Appaltate o in corso	1	3	5	3	5	4	4	3	4	5	3
Concluse o consegnate	1	-	1	3	3	3	1	0	0	0	2

L'attività di ITEA SpA ha determinato altresì un **beneficio** per la finanza pubblica provinciale, attraverso la **fiscalità** pari al gettito fiscale versato dalla Società.

Contributo alla comunità attraverso la fiscalità , per anno: 2007-2014 – importi in €										
IMPOSTE		ANNO								
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Verso Stato e Provincia	IRES	6.844.368	6.610.096	6.578.205	6.260.349	7.038.049	8.747.800	9.566.580	10.010.836	
	IRAP	1.580.285	920.376	710.778	627.300	689.420	578.823	596.941	463.334	
Verso comuni trentini	ICI / IMU	2.753.090	2.808.464	2.808.809	2.856.073	2.927.820	2.265.995	1.604.327	1.675.421	
	TASI									278.156
	Trento	1.167.448	1.176.549	1.185.194	1.196.486	1.228.332	875.447	628.739	679.347	114.320
	Rovereto	405.260	434.064	423.166	448.124	462.772	394.801	596.941	288.066	52.697
	Riva	267.758	280.649	283.964	284.790	310.452	221.462	145.772	153.282	26.655
	Arco	123.438	130.767	127.407	125.734	126.813	90.964	53.286	52.232	9.035
	Mori	67.635	66.891	65.991	65.888	65.890	55.463	34.536	34.709	6.034
	Pergine	63.637	63.616	64.141	63.395	63.467	44.804	39.841	39.045	6.547
	Lavis	54.249	58.030	58.030	58.030	58.024	52.720	25.936	18.535	3.403
Altri	603.665	597.898	600.916	613.626	612.070	530.335	392.937	410.205	59.456	

Con riferimento specifico al **settore edilizio ed immobiliare**, ITEA SpA ha fornito, negli anni, un **significativo contributo alle imprese e all'indotto** grazie all'attività di costruzione/ristrutturazione legata alle **opere**, agli **acquisti** di immobili costruiti da parte di imprese private e agli interventi di **manutenzione** (ordinaria e straordinaria) sul proprio patrimonio.

Nel **2004** sono stati liquidati **lavori** per circa 42.500.000 di € e nel **2005** per circa 26.000.000 di €.

Nel **2006** l'Istituto ha effettuato **spese dirette** per oltre 32.000.000 di € relativamente a lavori edili, a opere costruite direttamente e all'acquisto di alloggi idonei: l'aumento rispetto al 2005 (+23%) ha segnato una parziale ripresa del valore complessivo dell'indotto edilizio che è tuttavia rimasto relativamente basso se confrontato con l'importo liquidato nel 2004.

Tali diminuzioni possono essere ricondotte alla **contrazione degli impegni finanziari assunti nel biennio 2002-2003** ed alle conseguenti ripercussioni in termini di cantieri attivati, essendo stimabili in 2-3 anni i tempi tecnici che intercorrono tra l'impegno della spesa e l'appalto dell'opera.

INCIDENZA DELLE PRINCIPALI CATEGORIE DI LAVORO E NUMERO DI OPERAI IMPIEGATI – Periodo 2005-2008

NUOVE COSTRUZIONI	INCIDENZA IMPIEGATI (%)	N. OPERAI			
		2005	2006	2007	2008
Opere Murarie e affini					
Strutture	40.1	21.17	39.87	29.69	26.82
Altre opere murarie	26.9	14.25	26.83	19.31	18.05
Opere artigianali					
Opere da termoidraulico	8.8	4.65	8.751	6.30	5.89
Opere da elettricista	5.7	3.04	5.72	4.11	3.85
Opere da falegname e vetraio	2.5	1.32	2.49	1.79	1.67
Opere da pittore	1.8	0.97	1.83	1.32	1.23
Opere da fabbro	7.3	3.87	7.29	5.24	4.90
Ascensore	2.4	1.27	2.39	1.72	1.61
Opere carpenteria e lattoneria	4.3	2.27	4.27	3.07	2.87
		52.81	99.44	71.55	66.89
RISTRUTTURAZIONI	INCIDENZA IMPIEGATI (%)	N. OPERAI			
		2005	2006	2007	2008
Opere Murarie e affini					
Strutture	33.7	11.55	14.77	18.16	15.96
Altre opere murarie	26.9	9.22	11.79	14.50	12.74
Opere artigianali					
Opere da termoidraulico	11.0	3.78	4.83	5.94	5.22
Opere da elettricista	5.6	1.92	2.45	3.01	2.65
Opere da falegname e vetraio	8.3	2.86	3.66	4.50	3.95
Opere da pittore	2.4	0.81	1.04	1.28	1.12
Opere da fabbro	2.9	1.02	1.31	1.61	1.41
Ascensore	3.1	1.08	1.38	1.69	1.49
Opere carpenteria e lattoneria	5.9	2.03	2.59	3.19	2.80
		34.27	43.82	53.88	47.34
ACQUISTI	INCIDENZA IMPIEGATI (%)	N. OPERAI			
		2005	2006	2007	2008
Opere Murarie e affini					
Strutture	40.1	7.35	2.30	0.44	14.69
Altre opere murarie	27.0	4.95	1.55	0.30	9.89
Opere artigianali					
Opere da termoidraulico	8.8	1.61	0.50	0.10	3.22
Opere da elettricista	5.7	1.05	0.33	0.06	2.11
Opere da falegname e vetraio	2.5	0.46	0.14	0.03	0.92
Opere da pittore	1.8	0.34	0.11	0.02	0.67
Opere da fabbro	7.3	1.34	0.42	0.08	2.69
Ascensore	2.4	0.44	0.14	0.03	0.88
Opere carpenteria e lattoneria	4.3	0.79	0.25	0.05	1.57
		18.33	5.74	1.11	36.64
MANUTENZIONE	INCIDENZA IMPIEGATI (%)	N. OPERAI			
		2005	2006	2007	2008
Opere Murarie e affini					

Strutture	13,2	12,00	12,00	12,35	12,92
Altre opere murarie	17,7	16,09	16,10	16,56	16,48
Opere artigianali					
Opere da termoidraulico	24,9	22,63	22,64	23,29	23,18
Opere da elettricista	11,4	10,35	10,36	10,65	10,60
Opere da falegname e vetraio	8,3	7,57	7,57	7,78	7,75
Opere da pittore	6,5	5,94	5,94	6,11	6,08
Opere da fabbro	10,2	9,26	9,27	9,53	9,49
Ascensore	4,4	4,01	4,02	4,13	4,11
Opere carpenteria e lattoneria	3,2	2,96	2,96	3,05	3,03
		90,81	90,86	93,45	93,01

ATTIVITÀ di ITEA – Indotto generato, per anno: 2006-2015												
ANNO		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
IMPRESSE settore edilizio coinvolte (fornitori) per tipo di attività	realizzativa costruttiva acquisti	21	21	62	78	59	69	60	47	53	88	
	Manutenzione	ordinaria	21	21	27	43	46	35	48	38	25	17
		straordinaria	21	21	27	43	46	35	48	38	25	17
Unità* di MANODOPERA		196	240	220	244	Dati non più disponibili						
Spese dirette liquidate[^] in milioni di €		n.d.	39,0	39,5	30,1	36,2	47,6	39,7	33,1	22,5	19,9	

* Stima dell'indotto complessivo (*tasso di incremento economico apportato al sistema*) generato dall'attività di ITEA SpA – in termini di manodopera impiegata – conteggiando sia le attività di costruzione, ristrutturazione, sia gli acquisti sul mercato, sia gli investimenti per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

[^] Il dato risulta dalla spesa nell'anno di riferimento rendicontata nel Piano Straordinario 2007-2016 cui è aggiunto l'importo speso per la manutenzione ordinaria

Per sintetizzare il **grado di conseguimento dell'obiettivo specifico N° 2 in termini di determinazione di benefici sul sistema economico locale**, si rappresenta, nella Tavola seguente, l'andamento – in vigore della legge provinciale n. 15 del 2005 (periodo 2007-2015) – del **sostegno alle famiglie** (canoni agevolati di locazione di alloggi pubblici, cessioni di alloggi pubblici, integrazione il pagamento dei canoni di locazione di alloggi sul libero mercato), del **sostegno al settore edilizio e immobiliare** (lavori assegnati, manodopera impiegata), delle **ricadute generali sulla comunità trentina** (opere in convenzione, sostegno associazioni, fiscalità generale).

SOSTEGNO ALL'ECONOMIA LOCALE, per anno: 2004-2015												
	INDICATORE	ANNO										
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
FAMIGLIE	Canone medio mensile per famiglia assegnataria in €					114	117	120	121	121	148	147
	Beneficio economico medio mensile per famiglia assegnataria in €	233	234	236	244	280	245	249	240	239	231	230
	Beneficio economico totale annuo erogato in milioni di €		24,20	24,87	24,85	28,06	25,13	25,24	25,06	23,95	20,51	20,53
	Unità immobiliari cedute	110	81	41	23	51	68	92	72	82	101	24
	Risorse assegnate per il contributo al pagamento del canone di locazione sul libero mercato in milioni di €	4,35	6,10	6,81	5,18	7,25	8,35	9,19	9,10	9,10	8,19	6,55
ASSOCIAZIONI	Nuove unità consegnate in comodato gratuito / unità restituite	4	3	1	17	-3						
	Nuove unità consegnate con contratto a canone agevolato / unità restituite	5	4	2	-4	-3						
COLLETTIVITA'	Opere in Convenzione											
	In progettazione	11	8	7	2	2	2	2	2	2	0	0
	Appaltate o in corso	1	3	5	3	5	4	4	3	4	5	3
	Concluse o consegnate	1	0	1	3	3	3	1	0	0	0	2
IMPRESE settore edilizio e indotto	Unità manodopera impiegata	328	196	240	220	244	Dati non più disponibili					
	Spese dirette liquidate per lavori edili, opere costruite direttamente, acquisto di alloggi in milioni di € (spesa nell'anno di riferimento rendicontata nel Piano Straordinario 2007-2016 cui è aggiunto l'importo speso per manutenzione ordinaria)	n.d.		39,0	39,5	30,1	36,2	47,6	39,7	33,1	22,5	19,9

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).

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

APPENDICE N. 1

Legge provinciale n. 21 del 1992 – attuazione e interventi

ANNO	Deliberazione della Giunta provinciale	Descrizione INTERVENTO
1991	18 luglio 1991 n. 9150	<p>La Giunta provinciale – in attuazione del comma 2 dell'articolo 1 della legge provinciale 6 giugno 1983, n. 16 che prevede che la Giunta provinciale predisponga progetti pluriennali per gli interventi di edilizia abitativa pubblica ed agevolata – ha approvato il "Progetto pluriennale per l'edilizia abitativa pubblica ed agevolata per gli anni 1991, 1992 e 1993.</p> <p>Il Piano prevede l'unificazione della programmazione di tutti gli interventi relativi alla legge provinciale 16/1983 e alle nuove leggi provinciali 16/1990 e 13/1990 rispettivamente per quanto concerne gli interventi a favore delle persone anziane ed a favore degli immigrati extracomunitari – stabilendo che l'individuazione e la localizzazione degli interventi da realizzare in materia di edilizia abitativa pubblica ed agevolata sono rinviate ad appositi provvedimenti attuativi annuali.</p>
1992	18 maggio 1992 n. 6643	<p>La Giunta provinciale ha approvato, in linea tecnica, il piano attuativo per l'anno 1992 stabilendo, in merito all'edilizia abitativa pubblica, che l'attuazione degli interventi contenuti nel piano attuativo è condizionata all'approvazione, da parte della Giunta provinciale, di piani finanziari trimestrali presentati da ITEA in dipendenza di interventi da attuarsi nel trimestre successivo e che la quantificazione degli interventi previsti è rilevante ai fini della sola programmazione non preconstituendo obbligo di assunzione di impegni da parte dell'Amministrazione provinciale che sono rinviati a successivo provvedimento di approvazione in linea finanziaria.</p>
	13 luglio 1992 n. 9349	<p>La Giunta provinciale ha approvato, in linea finanziaria, il piano di attuazione 1992 del progetto triennale 1991–1993 in materia di edilizia abitativa e le modifiche e integrazioni al piano di attuazione dell'anno 1991 del progetto triennale 1991-1993 nonché ai piani pregressi.</p>
	7 settembre 1992 n. 11994	<p>La Giunta provinciale ha approvato il piano finanziario trimestrale presentato da ITEA relativo agli interventi previsti nel III° trimestre 1992 per l'importo complessivo di Lire 716.500.000.</p>
1993	25 gennaio 1993 n. 459	<p>La Giunta provinciale ha approvato le direttive e gli indirizzi per l'immediata attivazione degli strumenti operativi previsti dall'articolo 16 della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 e, in particolare, degli acquisti di alloggi sul libero mercato, in considerazione della riscontrata forte carenza di alloggi di edilizia abitativa pubblica nei comuni ad alta tensione abitativa (individuati con deliberazione della Giunta provinciale n. 2562 del 27 marzo 1987).</p>
	8 febbraio 1993 n. 1275	<p>La Giunta provinciale ha approvato il piano finanziario trimestrale presentato dall'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA) relativo agli interventi previsti nel I° trimestre 1993 per l'importo complessivo di Lire 395.000.000.</p>

	29 marzo 1993 n. 3998	La Giunta provinciale ha approvato le disposizioni attuative della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 che sono state ripetutamente modificate e integrate con le successive deliberazioni n. 4742 di data 13 aprile 1993, n. 7016 di data 21 maggio 1993, n. 13268 di data 24 settembre 1993, n. 14199 di data 8 ottobre 1993 , n. 1484 di data 11 febbraio 1994, n. 9033 di data 15 luglio 1994 , n. 2398 di data 3 marzo 1995, n. 10525 di data 22 settembre 1995 modificata con deliberazioni n. 10801 di data 29 settembre 1995 e n. 12781 di data 10 novembre 1995 , n. 16823 di data 20 dicembre 1996 modificata con deliberazione n. 3581 di data 11 aprile 1997, n. 5245 di data 23 maggio 1997 , n. 7138 di data 19 giugno 1998, n. 10749 di data 2 ottobre 1998 , n. 6045 di data 25 giugno 1999, n. 6639 di data 10 settembre 1999 modificata con deliberazione n. 7450 di data 26 novembre 1999 , n. 2158 di data 31 agosto 2000 , n. 1240 di data 25 maggio 2001, n. 2438 di data 21 settembre 2001 , n. 317 di data 22 febbraio 2002, n. 1619 del 12 luglio 2002 , n. 774 di data 4 aprile 2003, n. 1751 di data 18 luglio 2003 , n. 1892 di data 20 agosto 2004, n. 2181 di data 24 settembre 2004 , n. 2064 di data 30 settembre 2005 , n. 1584 di data 4 agosto 2006 , n. 1250 di data 15 giugno 2007, n. 1845 di data 31 agosto 2007, n. 3009 di data 28 dicembre 2007 , n. 253 di data 8 febbraio 2008 , n. 381 di data 27 febbraio 2009, n. 1299 di data 29 maggio 2009 , n. 616 di data 1 aprile 2011 , n. 1330 di data 1 giugno 2012 , n. 1771 di data 23 agosto 2013 e n. 2129 di data 27 novembre 2015 .
	27 agosto 1993 n. 11836	La Giunta provinciale – in attuazione della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (che al comma 1 dell'articolo 1 conferma l'unificazione della programmazione degli interventi e prevede una programmazione coordinata anche per gli interventi a fini abitativi su immobili ricadenti nell'ambito degli insediamenti storici) – ha approvato il piano di attuazione dell'anno 1993 del progetto triennale 1991-1993 in materia di edilizia abitativa e le modifiche ai piani pregressi (per rilocazione di interventi di edilizia abitativa pubblica nelle nuove zone omogenee e per gli interventi a favore di persone anziane).
	3 settembre 1993 n. 12185	La Giunta provinciale ha assegnato all'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA) l'importo di Lire 64.500.000.000 per la regolare e progressiva attuazione degli interventi di edilizia abitativa pubblica previsti dai programmi relativi agli anni dal 1982 al 1993 e articolati secondo i vari strumenti e settori operativi coi quali ITEA svolge l'attività istituzionale (realizzazione di alloggi di edilizia abitativa pubblica mediante <u>nuova costruzione</u> , acquisto e ristrutturazione di edifici singoli o in comparti fuori o dentro i centri storici, <u>acquisto di alloggi idonei all'abitazione</u> o in corso di realizzazione; <u>acquisizione di aree destinate all'edilizia abitativa pubblica</u> e ad opere di urbanizzazione; <u>realizzazione opere di urbanizzazione primarie e secondaria connesse</u> ad insediamenti di edilizia abitativa pubblica; <u>assunzione in locazione di alloggi sul libero mercato</u> da destinare a edilizia abitativa pubblica; <u>manutenzione, risanamento, ristrutturazione del patrimonio edilizio pubblico</u> , ivi comprese eventuali opere tendenti ad eliminare la barriere architettoniche; esecuzione di opere di sistemazione esterna di complessi edilizi di proprietà pubblica, ivi comprese opere di urbanizzazione primaria).
	17 dicembre 1993 n. 18604 23 dicembre 1993 n. 19572	La Giunta provinciale ha approvato il piano finanziario presentato da ITEA relativo agli interventi previsti nel IV° trimestre 1993 per l'importo complessivo Lire 12.213.000.000.
1994	8 aprile 1994 n. 3760	La Giunta provinciale ha assegnato all'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA) l'importo di Lire 48.200.000.000 per la regolare e progressiva attuazione degli interventi di edilizia abitativa pubblica previsti dai programmi relativi agli anni dal 1982 al 1993.
	15 aprile 1994 n. 4058	La Giunta provinciale ha approvato il piano finanziario presentato da ITEA relativo agli interventi previsti nel I° trimestre 1994 per l'importo complessivo di Lire 415.000.000.
	29 aprile 1994 n. 5037	La Giunta provinciale ha approvato il piano finanziario trimestrale presentato da

		ITEA relativo agli interventi previsti nel II° trimestre 1994 per l'importo complessivo Lire 774.000.000.
	27 maggio 1994 n. 6611 24 giugno 1994 n. 8112	La Giunta provinciale ha approvato il piano finanziario presentato da ITEA relativo agli interventi previsti nel II° trimestre 1994 per l'importo complessivo di Lire 15.899.500.000.
	22 luglio 1994 n. 9299	La Giunta provinciale ha approvato il piano finanziario presentato da ITEA relativo agli interventi previsti nel III° trimestre 1994 per l'importo complessivo Lire 18.903.000.000.
	28 ottobre 1994 n. 13890	La Giunta provinciale ha approvato, in linea programmatica, il piano triennale 1994-1996 degli interventi di edilizia abitativa e, in linea finanziaria, il piano attuativo per il 1994 (demandando ad un successivo provvedimento – in relazione alle disponibilità finanziarie messe a disposizione nel bilancio provinciale, l'approvazione dei piani attuativi relativi agli anni 1995 e 1996) e ha disposto, per l'anno 1995, la riduzione di 6 miliardi di lire (da 17,650 a 11,650) delle spese di risanamento del patrimonio esistente (manutenzione straordinaria).
1995	13 gennaio 1995 n. 177	La Giunta provinciale – viste le obiettive difficoltà riscontrate nel reperimento degli alloggi nei centri ad alta tensione abitativa – ha approvato la integrazione delle direttive inerenti l'assunzione in locazione di alloggi al fine di individuare nuove azioni tese a stimolare l'offerta da parte di privati di alloggi da destinare all'edilizia abitativa pubblica per consentire a ITEA di intervenire su alloggi, messi a disposizione, per migliorare abitabilità, servizi essenziali e messa a norma impianti (in attuazione della Legge 46 del 1990).
	7 aprile 1995 n. 3973	La Giunta provinciale ha assegnato all'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA) l'importo di Lire 60.000.000.000 per la realizzazione degli interventi di edilizia abitativa pubblica relativi ai programmi approvati dalla Giunta provinciale per gli anni dal 1984 al 1994.
	10 febbraio 1995 n. 1310 3 marzo 1995 n. 2397 29 settembre 1995 n. 10800	La Giunta provinciale ha approvato il piano finanziario relativo agli interventi previsti nel I° trimestre 1995 per l'attuazione degli interventi di edilizia abitativa pubblica previsti dai piani 1989 e seguenti per l'importo complessivo Lire 7.850.000.000 sull'esercizio 1995 e di Lire 6.748.427.000 sull'esercizio 1996.
	21 aprile 1995 n. 4770	La Giunta provinciale ha approvato il piano finanziario relativo agli interventi previsti nel II° trimestre 1995 per l'importo di Lire 3.619.000.000.
	6 ottobre 1995 n. 11093	La Giunta provinciale ha approvato il piano attuativo per il 1995 del piano triennale 1994-1996 e modificazioni al piano attuativo 1994 (<i>fondo di rotazione a favore dei Comuni</i>) e ai piani di intervento precedenti all'anno 1990 per l'edilizia abitativa pubblica (<i>revoca degli interventi in materia di edilizia abitativa pubblica non ancora localizzati</i>).
	1996	10 maggio 1996 n. 5453
7 giugno 1996 n. 6745		La Giunta provinciale ha approvato il piano finanziario relativo agli interventi previsti nel II° trimestre 1996 per l'importo di Lire 2.914.230.000 a carico dell'esercizio 1996 e di Lire 4.318.935.000 a carico dell'esercizio 1997
20 settembre 1996 n. 12059		La Giunta provinciale ha approvato il piano attuativo 1996 del piano triennale 1994-1996 in materia di edilizia abitativa e modifiche ai piani di intervento precedenti all'anno 1994 per l'edilizia abitativa (revoca degli interventi non ancora localizzati o assegnati).
11 ottobre 1996 n. 12975		La Giunta provinciale ha approvato modifiche alle direttive e agli indirizzi per l'immediata attivazione degli strumenti operativi – previsti dall'articolo 16 della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 e approvati con le deliberazioni n. 459 e

		11426 del 1993 e n. 177 e 7975 de l 1995 – relative alla metodologie di valutazione del valore di acquisto degli immobili .
	31 ottobre 1996 n. 14004	La Giunta provinciale ha approvato – con riferimento ai piani approvati 1989 e seguenti – il piano finanziario relativo agli interventi previsti nel IV° trimestre 1996 che comporta una spesa complessiva presunta di Lire 94.450.570.000 (Lire 9.073.570.000 a carico dell'esercizio 1996, Lire 25.394.000.000 a carico dell'esercizio 1997, Lire 19.266.000.000 a carico dell'esercizio 1998, Lire 25.967.000.000 a carico dell'esercizio 1999 e Lire 14.750.000.000 dell'esercizio 2000).
1997	7 marzo 1997 n. 2115	La Giunta provinciale ha approvato il piano finanziario relativo agli interventi previsti nel I° trimestre 1997 che comporta una spesa complessiva di Lire 11.618.000.000.
	21 marzo 1997 n. 2693	La Giunta provinciale ha assegnato all'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA) l'importo di Lire 78.000.000.000 per la realizzazione degli interventi di edilizia abitativa pubblica relativi ai programmi approvati dalla Giunta provinciale.
	23 maggio 1997 n. 5113	La Giunta provinciale ha approvato – con riferimento ai piani approvati 1989 e seguenti – il piano finanziario relativo agli interventi previsti che comporta una spesa complessiva presunta di Lire 53.202.000.000 (Lire 13.475.000.000 a carico dell'esercizio 1997, Lire 8.930.000.000 a carico dell'esercizio 1998, Lire 10.100.000.000 a carico dell'esercizio 1999, Lire 15.397.000.000 a carico dell'esercizio 2000 e Lire 5.300.000.000 a carico dell'esercizio 2001 e seguenti).
	12 dicembre 1997 n. 14548	La Giunta provinciale ha approvato, in linea programmatica, il piano triennale 1997-1999 degli interventi di edilizia abitativa e approvato in linea finanziaria l' attuazione per l'anno 1997 .
1998	17 settembre 1998 n. 10076	La Giunta provinciale ha assegnato all'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA) l'importo di Lire 104.702.635.000 per la realizzazione degli interventi di edilizia abitativa pubblica relativi ai programmi approvati dalla Giunta provinciale ed articolati secondo i vari strumenti e settori operativi.
1999	17 settembre 1999 n. 6693	La Giunta provinciale ha approvato l' aggiornamento per l'anno 1999 del piano pluriennale 1997-1999 in materia di edilizia abitativa.
	10 dicembre 1999 n. 7645	La Giunta provinciale ha assegnato ai Comuni di Trento (Lire 669.075.000) e di Rovereto (Lire 245.685.000) i fondi per la copertura delle spese di funzionamento sostenute nel 1998 per svolgere l'attività amministrativa delegata in materia di edilizia abitativa pubblica.
2000	7 dicembre 2000 n. 3189	La Giunta provinciale ha approvato, in linea programmatica, il piano quadriennale 2000-2003 degli interventi di edilizia abitativa e, in linea finanziaria il piano attuativo per il 2000 (localizzazione sul territorio gli interventi da realizzarsi in materia di edilizia abitativa pubblica e quantificazione degli interventi e dell assegnazioni finanziarie previste per la realizzazione degli interventi in materia di edilizia abitativa agevolata)
	22 dicembre 2000 n. 3408	La Giunta provinciale ha assegnato ai Comuni di Trento e di Rovereto i fondi (Lire 931.200.000) per la copertura delle spese di funzionamento sostenute nel 1999 per svolgere l'attività amministrativa delegata in materia di edilizia abitativa pubblica.
	22 dicembre 2000 n. 3409	La Giunta provinciale ha assegnato all'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA) l'importo di Lire 101.086.800.000 per la realizzazione degli interventi di edilizia abitativa pubblica, relativi ai programmi approvati dalla Giunta provinciale (che prevedono, nell'ambito di ciascun territorio comprensoriale suddiviso per zone omogenee e nell'ambito dei Comuni di Trento e Rovereto, la puntuale programmazione degli interventi necessari per una concreta e specifica risposta al fabbisogno abitativo espresso) secondo i vari strumenti e settori operativi.
2001	13 luglio 2001 n. 1775	La Giunta provinciale ha approvato l' aggiornamento per l'anno 2001 del piano

		pluriennale 2000-2003 in materia di edilizia abitativa.
	6 novembre 2001 n. 2879	La Giunta provinciale ha assegnato ai Comuni di Trento e di Rovereto i fondi (Lire 948.585.000) per la copertura delle spese di funzionamento sostenute nel 1999 per svolgere l'attività amministrativa delegata in materia di edilizia abitativa pubblica.
	30 novembre 2001 n. 3176	La Giunta provinciale ha assegnato all'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA) l'importo di Lire 105.952.415.000 per la realizzazione degli interventi di edilizia abitativa pubblica, relativi ai programmi approvati dalla Giunta provinciale e articolati secondo i vari strumenti e settori operativi.
2002	28 giugno 2002 n. 1478	La Giunta provinciale ha approvato l' aggiornamento per l'anno 2002 del piano pluriennale 2000-2003 in materia di edilizia abitativa.
	27 settembre 2002 n. 2340	La Giunta provinciale ha assegnato all'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa (ITEA) l'importo di Euro 56.372.031 per la realizzazione degli interventi di edilizia abitativa pubblica, relativi ai programmi approvati dalla Giunta provinciale e articolati secondo i vari strumenti e settori operativi. (ITEA provvede alla realizzazione dei piani mediante gli strumenti operativi previsti dagli articoli 27, 28, 29, 30 e 35 della legge provinciale 06 giugno 1983, n. 16, successivamente ripresi dagli articoli 16, 17 e 30 della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21. Per l'attuazione dei programmi, ITEA si avvale dei finanziamenti previsti annualmente nel bilancio provinciale ed assegnati dalla Giunta provinciale con specifici provvedimenti).
	11 ottobre 2002 n. 2459	La Giunta provinciale ha assegnato ai Comuni di Trento e di Rovereto i fondi (Euro 496.451) per la copertura delle spese di funzionamento sostenute nel 2001 per svolgere l'attività amministrativa delegata in materia di edilizia abitativa pubblica.
2003	29 agosto 2003 n. 2125	La Giunta provinciale ha approvato l' aggiornamento per l'anno 2003 del piano pluriennale 2000-2003 in materia di edilizia abitativa (condizionando l'attuazione all'approvazione da parte della Giunta provinciale di quadri finanziari, almeno trimestrali, presentati da ITEA per gli interventi da effettuarsi nel periodo successivo corrispondente al piano finanziario)
2004	6 agosto 2004 n. 1793	La Giunta provinciale ha approvato il piano quadriennale 2004-2008 degli interventi di edilizia abitativa e il piano attuativo per l'anno 2004 con la localizzazione sul territorio degli interventi da realizzarsi in materia di edilizia abitativa pubblica e la quantificare degli interventi e delle assegnazioni finanziarie previste per la realizzazione degli interventi in materia di edilizia abitativa agevolata.
2005	28 novembre 2005 n. 2497	La Giunta provinciale ha approvato l' aggiornamento per l'anno 2005 del piano pluriennale 2004-2008 in materia di edilizia abitativa, tenendo conto che in sede di stesura del bilancio di previsione 2006-2008 sono state date delle precise indicazioni finalizzate a contenere la spesa pubblica e che la proposta di bilancio pluriennale prevede l'assegnazione di risorse per il settore dell'edilizia abitativa in misura decrescente negli anni imponendo di ricalibrare l'intervento pubblico rispetto alle previsioni iniziali.

Periodo 1993-2006

ITEA – Interventi conclusi e in corso, per ente locale (Comprensori e comuni di Trento e di Rovereto)

QUADRO DI DETTAGLIO

COMPRESORIO VALLE DI FIEMME								
ZONA OMOGENEA			INTERVENTI		ALLOGGI			
N.	Descrizione	Periodo	Descrizione	Totale	acquisto	costruz.	ristrutt.	
1	Valfioriana, Capriana	1994	Capriana	5			5	
3	Tesero, Panchià	2003	Tesero	6			6	
4	Predazzo, Ziano	2002	Ziano di Fiemme	2			2	
		2004	Predazzo	12			12	
Totale alloggi realizzati				25	0	0	25	
2	Castello-Molina, Carano, Daiano, Varena, Cavalese	2005	Cavalese, località Tassa	8		8		
Totale alloggi in progettazione				8	0	8	0	
				Riepilogo Alloggi				
				<i>realizzati</i>	25	0	0	25
				<i>in progettazione</i>	8	0	8	0
				Totale	33	0	8	25
COMPRESORIO DI PRIMIERO								
ZONA OMOGENEA			INTERVENTI		ALLOGGI			
N.	Descrizione	Periodo	Descrizione	Totale	acquisto	costruz.	ristrutt.	
1	Canal San Bovo	1996	fraz. Caoria	3		3		
		2005	località Mas	4		4		
4	Fiera di Primiero, Transacqua, Siror (escl. zona 3), Tonadico (escl. zona 3)	2005	Transacqua, località Segnarez	13		13		
5	Mezzano, Imer	2002	Imer	5			5	
Totale alloggi realizzati				25	0	20	5	
4	Fiera di Primiero, Transacqua, Siror (escl. zona 3), Tonadico (esc. zona 3)	2005	Tonadico	4			4	
Totale alloggi in esecuzione				4	0	0	4	
4	Fiera di Primiero, Transacqua, Siror (escl. zona 3), Tonadico (escl. zona 3)	2003	Tonadico	6			6	
Totale alloggi in progettazione				6	0	0	6	
				Riepilogo Alloggi				
				<i>realizzati</i>	25	0	20	5
				<i>in esecuzione</i>	4	0	0	4
				<i>in progettazione</i>	6	0	0	6
				Totale	35	0	20	15
COMPRESORIO BASSA VALSUGANA E TESINO								
ZONA OMOGENEA			INTERVENTI		ALLOGGI			
N.	Descrizione	Periodo	Descrizione	Totale	acquisto	costruz.	ristrutt.	
1	Grigno	1994	Viale Trento	5			5	
		2000	Località Tezze	4		4		
3	Spera, Scurelle, Ivano Fracena, Villa Agnedo, Samone, Ospedaletto, Strigno	2002	Strigno	6			6	
		2002	Villa Agnedo	6			6	
4	Castelnuovo, Telve, Telve di Sopra, Torcegno, Carzano	1992	Castelnuovo	4			4	
		2006	Telve di Sopra	8			8	
5	Borgo Valsugana	1992	Via per Telve	1	1			
		1994	località Olle	5			5	
		1995	località Olle	3			3	
		1996	Via Naurizzo	1	1			
		1999	Vicolo Sottochiesa	6			6	
		2003	Vicolo Sottochiesa	4			4	
Totale alloggi realizzati				53	2	4	47	
2	Pieve T., Cinte T., Castello Tesino, Bieno	2005	Cinte Tesino	3			3	
3	Spera, Scurelle, Ivano Fracena, Villa Agnedo, Samone, Ospedaletto, Strigno	2005	Ospedaletto - piano attuativo in centro storico	6			6	
4	Castelnuovo, Telve, Telve di Sopra, Torcegno, Carzano	2005	Telve - piano attuativo in centro storico	12			12	
5	Borgo Valsugana	2001	Via Salandra	5			5	

				Totale alloggi in esecuzione	26	0	0	26
3	Spera, Scurelle, Ivano Fracena, Villa Agnedo, Samone, Ospedaletto, Strigno	2002	Villa Agnedo	6				6
		2006	Strigno	4				4
5	Borgo Valsugana	2000	ex - Macera Tabacchi	14				14
				Totale alloggi in progettazione	24	0	0	24
5	Borgo Valsugana	2005	Via Dordi-Via Mazzini, Vicolo Cason	6				6
				Totale alloggi in acquisizione strumento operativo	6	0	0	6
				Riepilogo Alloggi				
				<i>realizzati</i>	53	2	4	47
				<i>in esecuzione</i>	26	0	0	26
				<i>in progettazione</i>	24	0	0	24
				<i>in acquisizione strumento operativo</i>	6	0	0	6
				Totale	109	2	4	103
COMPRESORIO ALTA VALSUGANA								
ZONA OMOGENEA			INTERVENTI			ALLOGGI		
N.	Descrizione	Periodo	Descrizione	Totale	acquisto	costruz.	ristrutt.	
6	Lavarone	1998	località Albertini	5				5
7	Lusema	2003	Lusema	7	7			
8	Pergine Valsugana	1992	Via Battisti	11				11
		1994	Piazza S. Elisabetta	9				9
		1997	Via Petrarca	1	1			
		1997	Via Maier	9	9			
		1998	Via Dante	1	1			
		1998	Via dei Prati	13	13			
		1999	Via Marconi	3	3			
		1999	Canezza	9				9
		2002	Vigalzano - Frazione Casalino	4	4			
		2002	Vicolo Garberie	7				7
		2003	Via Marconi	26	26			
		2004	Via Graberi	23	23			
		2004	Via Graberi	26	26			
		2006	Frazione Serse	13				13
9	Levico Terme	1994	Piazza Venezia	10				10
		1998	Vicolo Crocefisso	7	7			
		2001	Via Dante	6	6			
		2006	Vicolo Crocefisso	8				8
Totale alloggi realizzati				198	126	0	72	
1	Bedollo, Baselga di Pinè	2005	Bedollo Fraz. Piazze	6				6
8	Pergine Valsugana	2005	Fraz. Canezza	6				6
9	Levico Terme	1999	Via Dante	4				4
Totale alloggi in esecuzione				16	0	0	16	
1	Bedollo, Baselga di Pinè	2002	Baselga località Montagnaga	5				5
		2006	Baselga località Faida	6				6
4	Tenna, Calceranica, Caldonazzo	1999	Caldonazzo	2				2
		2001	Caldonazzo	9				9
8	Pergine Valsugana	2001	Costa di Vigalzano	7				7
Totale alloggi in progettazione				29	0	0	29	
1	Bedollo, Baselga di Pinè	1999	Miola di Pinè - piano attuativo in centro storico	6				6
8	Pergine Valsugana	2003	Via Celva - Via Rosmini	63			63	
Totale alloggi in acquisizione strumento operativo				69	0	63	6	
				Riepilogo Alloggi				
				<i>realizzati</i>	198	126	0	72
				<i>in esecuzione</i>	16	0	0	16
				<i>in progettazione</i>	29	0	0	29
				<i>in acquisizione strumento operativo</i>	69	0	63	6
				Totale	312	126	63	123
COMPRESORIO VALLE DELL'ADIGE								
ZONA OMOGENEA			INTERVENTI			ALLOGGI		
N.	Descrizione	Periodo	Descrizione	Totale	acquisto	costruz.	ristrutt.	
1	Aldeno, Cimone, Garniga	1995	Aldeno	17				17
		1998	Cimone, località Marchet	6			6	
		1999	Aldeno	9	9			
		2001	Aldeno	12	12			
2	Lavis	1994	Pressano	7				7
		1997	Via Peratoner	1	1			
		2001	Via Matteotti	7	7			

		2004	località Furlì	35		35		
3	Zambana, Nave S. Rocco	2004	Nave S. Rocco - piano attuativo in centro storico	3			3	
4	Mezzolombardo	1993	Via Bertagnolli	6			6	
		1996	Via Roma	8			8	
		1996	Via De Gasperi	1	1			
		2001	Via Molini	6		6		
		2002	Via De Varda	3			3	
5	Mezzocorona, Roverè della Luna, S. Michele a/A, Faedo	1995	Mezzocorona	1	1			
		2002	S. Michele all'Adige	18	18			
		2006	S. Michele all'Adige	6			6	
6	Spormaggiore, Cavedago, Andalo, Molveno, Fai della Paganella	1997	Spormaggiore	11			11	
7	Giovo, Lisignago, Cembra, Faver, Valda, Grumes, Grauno	2002	Lisignago	6			6	
		2003	Cembra	5			5	
9	Segonzano, Sover	1995	Segonzano	11			11	
		1996	Sover	5			5	
10	Terlago, Vezzano, Padergnone	1999	Vezzano - località Fraveggio	11			11	
		2001	Vezzano - località Ranzo	4		4		
		2003	Padergnone	4			4	
11	Calavino, Lasino, Cavedine	1992	Cavedine	1	1			
		1998	Lasino - Castel Madruzzo	6			6	
		1999	Calavino	4			4	
		2001	Calavino	5			5	
Totale alloggi realizzati				219	50	51	118	
2	Lavis	2004	loc. Furlì	20		20		
4	Mezzolombardo	2005	Piazza Dalpiaz	6			6	
5	Mezzocorona, Roverè della Luna, S. Michele a/A, Faedo	1997	Mezzocorona	9			9	
7	Giovo, Lisignago, Cembra, Faver, Valda, Grumes, Grauno	2005	Giovo - loc. Ville di Giovo	3			3	
11	Calavino, Lasino, Cavedine	1992	Calavino	6			6	
Totale alloggi in esecuzione				44	0	20	24	
1	Aldeno, Cimone, Garniga	2002	Aldeno (Progetto Coresidenza)	9			9	
10	Terlago, Vezzano, Padergnone	2003	Padergnone	6			6	
11	Calavino, Lasino, Cavedine	2004	Lasino	9			9	
Totale alloggi in progettazione				24	0	0	24	
1	Aldeno, Cimone, Garniga	2001	Cimone, loc. Petrolli	8		8		
10	Terlago, Vezzano, Padergnone	2003	Vezzano Piano attuativo in centro storico	3			3	
Totale alloggi in acquisizione strumento operativo				11	0	8	3	
				Riepilogo Alloggi				
				<i>realizzati</i>	219	50	51	118
				<i>in esecuzione</i>	44	0	20	24
				<i>in progettazione</i>	24	0	0	24
				<i>in acquisizione strumento operativo</i>	11	0	8	3T
				Totale	298	50	79	169
COMPRESORIO VALLE DI NON								
ZONA OMOGENEA			INTERVENTI				ALLOGGI	
N.	Descrizione	Periodo	Descrizione	Totale	acquisto	costruz.	ristrutt.	
1	Ruffrè, Malosco, Ronzone, Fondo, Samonico, Dambel, Amblar, Don, Romeno, Cavareno, Castelfondo	1996	Fondo	7			7	
2	Brez, Cloz, Romallo, Revò, Cagnò	2004	Cagnò - piano attuativo in centro storico	8			8	
3	Cis, Livo, Bresimo, Rumo	1998	Livo, località Preghena	5			5	
4	Tassullo, Nanno, Tuenno	2002	Tassullo, località Pavillo	4			4	
5	Ton, Vervò, Tres, Taio	1992	Ton	5		5		
		1999	Taio, località Mollaro	3	3			
		2001	Taio, centro storico	5			5	
7	Terres, Flavon, Cunevo, Denno, Sporminore, Campodenno	2001	Cunevo	6			6	
8	Cles	1992	località Pez.	10			10	
		2001	località Lanza	12		12		
Totale alloggi realizzati				65	3	17	45	
1	Ruffrè, Malosco, Ronzone, Fondo, Samonico, Dambel, Amblar, Don, Romeno, Cavareno, Castelfondo	2005	Fondo	5			5	
Totale alloggi in esecuzione				5	0	0	5	
1	Ruffrè, Malosco, Ronzone, Fondo, Samonico, Dambel, Amblar, Don, Romeno, Cavareno, Castelfondo	2003	Samonico	3			3	
4	Tassullo, Nanno, Tuenno	2003	Tuenno	6			6	
Totale alloggi in progettazione				9	0	0	9	

1	Ruffrè, Malosco, Ronzone, Fondo, Samonico, Dambel, Amblar, Don, Romeno, Cavareno, Castelfondo	2006	Fondo	3			3	
2	Brez, Cloz, Romallo, Revò, Cagnò	2001	Cloz - Piano attuativo in centro storico	4		4		
Totale alloggi in acquisizione strumento operativo				7	0	4	3	
				Riepilogo Alloggi				
				<i>realizzati</i>	65	3	17	45
				<i>in esecuzione</i>	5	0	0	5
				<i>in progettazione</i>	9	0	0	9
				<i>in acquisizione strumento operativo</i>	7	0	4	3
				Totale	86	3	21	62
COMPRESORIO VALLE DI SOLE								
ZONA OMOGENEA			INTERVENTI			ALLOGGI		
N.	Descrizione	Periodo	Descrizione	Totale	acquisto	costruz.	ristrutt.	
4	Commezzadura, Dimaro, Monclassico	2003	Monclassico	8			8	
5	Croviana, Malè, Terzolas, Caldes, Cavizzana	1996	Malé, località Razzon	8		8		
		1999	Malé, località Razzon	4		4		
		2004	Terzolas	4		4		
Totale alloggi realizzati				24	0	16	8	
5	Croviana, Malè, Terzolas, Caldes, Cavizzana	2001	Caldes - piano attuativo in centro storico	9			9	
Totale alloggi in progettazione				9	0	0	9	
4	Commezzadura, Dimaro, Monclassico	2004	Commezzadura, località Mestriago	4		4		
5	Croviana, Malè, Terzolas, Caldes, Cavizzana	2006	Caldes	2			2	
Totale alloggi in acquisizione strumento operativo				6	0	4	2	
				Riepilogo Alloggi				
				<i>realizzati</i>	24	0	16	8
				<i>in progettazione</i>	9	0	0	9
				<i>in acquisizione strumento operativo</i>	6	0	4	2
				Totale	39	0	20	19
COMPRESORIO DELLE GIUDICARIE								
ZONA OMOGENEA			INTERVENTI			ALLOGGI		
N.	Descrizione	Periodo	Descrizione	Totale	acquisto	costruz.	ristrutt.	
1	Castel Condino, Cimego, Brione, Condino, Storo, Bondone	1995	Storo	7			7	
		1995	Storo	10		10		
		1995	Condino	12			12	
2	Roncane (escl. Prà di Bondo), Lardaro, Praso, Daone, Pieve di Bono, Bersone, Prezzo	2004	Roncane	5			5	
3	Tione, Bolbeno, Zuclo, Ragoli, Preore, Montagne, Breguzzo, Bondo	2003	Bolbeno	6			6	
4	Villa Rendena, Darè, Pelugo, Vigo Rendena, Spiazzo	1999	Spiazzo	4			4	
		2003	Villa Rendena	4			4	
6	Bleggio Inf., Bleggio Sup., Fivè, Lomaso	2005	Bleggio Inferiore, località Duvredo	8			8	
Totale alloggi realizzati				56	0	10	46	
1	Castel Condino, Cimego, Brione, Condino, Storo, Bondone	2004	Condino	6			6	
2	Roncane (escl. Prà di Bondo), Lardaro, Praso, Daone, Pieve di Bono, Bersone, Prezzo	2003	Praso	4			4	
Totale alloggi in esecuzione				10	0	0	10	
3	Tione, Bolbeno, Zuclo, Ragoli, Preore, Montagne, Breguzzo, Bondo	1995	Tione	8			8	
		1997	Bondo	6			6	
		1997	Tione	6			6	
		2002	Tione	3			3	
Totale alloggi in progettazione				23	0	0	23	
				Riepilogo Alloggi				
				<i>realizzati</i>	56	0	10	46
				<i>in esecuzione</i>	10	0	0	10
				<i>in progettazione</i>	23	0	0	23
				Totale	89	0	10	79
COMPRESORIO ALTO GARDA E LEDRO								
ZONA OMOGENEA			INTERVENTI			ALLOGGI		

N.	Descrizione	Periodo	Descrizione	Totale	acquisto	costruz.	ristrutt.
1	Molina di Ledro, Pieve di Ledro, Bezzecca, Concei, Tiarno di Sopra, Tiarno di Sotto	1992	Concei	1	1		
		1994	Molina di Ledro	2			2
		1995	Concei, frazione Locca	9			9
2	Riva del Garda	1996	Via Baltera	1	1		
		1997	Via Ardaro	1	1		
		1997	Varone	2	2		
		1997	Via Fornasetta	14	14		
		2003	Varone	1	1		
		2005	Rione Degasperì	4	4		
		2000	Piazzetta S. Rocco - piano attuativo in centro storico	12			12
		2001	Via Fiume	3			3
3	Nago-Torbole, Tenno	2004	Torbole, località Le Coize	14			14
4	Arco	1992	Massone	10			10
		1993	Bolognano	3			3
		1997	Via Segantini	4	4		
		1998	Chiarano	1	1		
		1999	Bolognano, località Rovero	11			11
		2000	Romarzollo, località Varignano	29	29		
		2001	Romarzollo, località Varignano	10			10
		2003	Via Caduti di Cefalonia	12	12		
5	Dro, Drena	1993	Dro	1	1		
		2000	Dro	1	1		
		2000	Dro	3			3
		2002	Dro	5	5		
		2003	Dro	16	16		
		2005	Dro	7	7		
		2004	Drena	7			7
Totale alloggi realizzati				216	120	0	96
2	Riva del Garda	2004	Loc. Alboletta	48		48	
3	Nago-Torbole, Tenno	2002	Torbole	16			16
4	Arco	2005	Bolognano	26		26	
Totale alloggi in esecuzione				90	0	74	16
2	Riva del Garda	2002	località Alboletta	29		29	
	Riva del Garda	2004	località Alboletta	53		53	
	Riva del Garda	2004	località Alboletta	38		38	
3	Nago-Torbole, Tenno	2002	Nago - Torbole, località Boia	19		19	
4	Arco	2001	Romarzollo, località Vigne	27		27	
Totale alloggi in progettazione				166	0	166	0
2	Riva del Garda	2000	località Campi	3			3
		2003	Via Pigarelli - Via Virgilio - Via Ischia	85		85	
		2004	Piazzetta S. Rocco	8	8		
5	Dro, Drena	2002	Dro, località Pietramurata	10			10
Totale alloggi in acquisizione strumento operativo				106	8	85	13
Riepilogo Alloggi							
<i>realizzati</i>				216	120	0	96
<i>in esecuzione</i>				90	0	74	16
<i>in progettazione</i>				166	0	166	0
<i>in acquisizione strumento operativo</i>				106	8	85	13
Totale				578	128	325	125
COMPRESORIO VALLAGARINA							
ZONA OMOGENEA			INTERVENTI		ALLOGGI		
N.	Descrizione	Periodo	Descrizione	Totale	acquisto	costruz.	ristrutt.
1	Besenello, Calliano, Nomi, Volano	1996	Calliano	17			17
		1998	Nomi	7			7
		2001	Volano	9		9	
		2001	Calliano	3	3		
		2003	Nomi	6	6		
		2003	Calliano	5			5
2	Isera, Nogaredo, Villa Lagarina, Pomarolo	1992	Villa Lagarina, località Pedersano	6			6
		2000	Villa Lagarina	7			7
		2003	Villa Lagarina, località Roz di Castellano	6		6	
4	Terragnolo	2003	località Puechen	4		4	
5	Vallarsa, Trambileno	1999	Vallarsa, località Foppiano	4		4	
		2002	Vallarsa, località Parrocchia "Raossi"	6			6

6	Ala	1992	Marani	1	1			
		1994	Pilcante	11		11		
		1995	Serravalle	6			6	
		1995	S. Margherita	7			7	
		2001	Via Roma	4			4	
		2002	Piazza Buonacquisto	5			5	
		2002	Via Battisti	7			7	
7	Avio	1994	Via Romana	1	1			
8	Brentonico	1999	località Calpi	6	6			
		1997	Tierno	32	32			
9	Mori	1998	San Marco	33	33			
		2001	Largo Villanuova	10			10	
		2002	Ravazzone	8			8	
		2002	Valle S. Felice	4			4	
		2003	Pannone	3			3	
10	Ronzo Chienis	2000	Via Monte Baldo	6		6		
Totale alloggi realizzati				258	116	40	102	
2	Isera, Nogaredo, Villa Lagarina, Pomarolo	2002	Nogaredo, località Noarna	2			2	
		2002	Nogaredo, località Sasso	4			4	
Totale alloggi in esecuzione				6	0	0	6	
2	Isera, Nogaredo, Villa Lagarina, Pomarolo	2001	Nogaredo, località Noarna	6			6	
3	Folgaria	2002	Folgaria, località Sotto i Polacchi	19		19		
6	Ala	2004	Via Torre	4			4	
9	Mori	1996	Via Teatro	14			14	
Totale alloggi in progettazione				43	0	19	24	
				Riepilogo Alloggi				
				<i>realizzati</i>	258	116	40	102
				<i>in esecuzione</i>	6	0	0	6
				<i>in progettazione</i>	43	0	19	24
				Totale	307	116	59	132
COMUNE DI TRENTO								
ZONA OMOGENEA			INTERVENTI				ALLOGGI	
N.	Descrizione	Periodo	Descrizione	Totale	acquisto	costruz.	ristrutt.	
1	Gadolo, Meano	1995	Via Solteri	1	1			
		1995	Solteri	36		36		
		1995	Roncafort, Via Caproni	35		35		
		1998	Gardolo, Via Guardini	1	1			
		1998	Via Bolzano	15	15			
		1999	Centochiavi	87	87			
		1999	Roncafort, Via Caproni	45		45		
		2001	Spini di Gardolo	12	12			
		2002	Roncafort	16	16			
		2003	Gardolo	48		48		
		2005	Spini di Gardolo	66		66		
2005	Spini di Gardolo	64	64					
2	Argentario, Povo, Villazzano	1992	Villazzano	1	1			
		1992	Martignano	3			3	
		1992	Cognola	1	1			
		1996	Villamontagna	1	1			
		1999	Povo, località Borino	19	19			
		2001	Villa Montagna	9			9	
		2002	Villazzano, località Grotta	11		11		
		2003	Villazzano	6			6	
2005	Cognola, località Marnighe	6		6				
3	Bondone, Sardagna	1999	Sopramonte	1	1			
		2000	Sardagna	13	13			
4	Ravina, Romagnano, Mattarello	1992	Mattarello	42		42		
		1993	Romagnano	36		36		
		1995	Romagnano	36	36			
		1997	Mattarello	3			3	
		1998	Mattarello	4			4	
5	Campotrentino, Piedicastello, centro storico, S. Chiara, S. Giuseppe, Oltre Fersina	1992	S. Martino - piano speciale in centro storico	14			14	
		1992	Androne	20			20	
		1993	Via Suffragio - piano speciale in centro storico	11			11	
		1993	Via De Gasperi	1	1			
		1995	Via Suffragio - piano speciale in centro storico	18			18	
		1998	Via Muredei	25	25			
		2000	Via Fermi	65		65		
2000	Via Pascoli	69		69				

		2000	Piazza Piedicastello	4	4		
		2001	Via Pietra stretta	8			8
		2002	Vela	24		24	
		2003	Via Brennero	47	47		
		2003	Via Gramsci	48		48	
		2004	Via Dietro le Mura - piano attuativo centro storico	16			16
		2004	Via Pascoli	12			12
		2004	Via Brennero	64	64		
		2005	Man, Vi De Gasperi	30		30	
		2005	Man, Via Malpensada	16		16	
		2006	Campotrentino	63		63	
			Totale alloggi realizzati	1.173	409	640	124
1	Gardolo, Meano	2002	Gardolo, Via Bolzano	91		91	
		2002	Meano	16		16	
		2002	Roncafort	24		24	
		2005	Spini di Gardolo	8		8	
2	Argentario, Povo, Villazzano	2005	Cognola - loc. Marnighe	36		36	
5	Campotrentino, Piedicastello, centro storico, S. Chiara, S. Giuseppe, Oltre Fersina	2006	Man, Via Malpensada	19		19	
		2005	Via Torre d'Augusto - piano attuativo in centro storico	5			5
			Totale alloggi in esecuzione	199	0	194	5
1	Gardolo, Meano	1996	Roncafort	39		39	
2	Argentario, Povo, Villazzano	2000	Cognola - loc. Marnighe	18		18	
		2000	Povo - piano attuativo centro storico	4			4
5	Campotrentino, Piedicastello, centro storico, S. Chiara, S. Giuseppe, Oltre Fersina	2000	Campotrentino	38		38	
			Totale alloggi in progettazione	99	0	95	4
1		1997	Localizzazione ancora da definire con il Comune di Trento	100		100	
			Totale alloggi in acquisizione strumento operativo	100	0	100	0
			Riepilogo Alloggi				
			<i>realizzati</i>	1.173	409	640	124
			<i>in esecuzione</i>	199	0	194	5
			<i>in progettazione</i>	99	0	95	4
			<i>in acquisizione strumento operativo</i>	100	0	100	0
			Totale	1.571	409	1.029	133
COMUNE DI ROVERETO							
ZONA OMOGENEA		INTERVENTI			ALLOGGI		
N.	Descrizione	Periodo	Descrizione	Totale	acquisto	costruz.	ristrutt.
1	Rovereto centro	1992	Via della Terra	9			9
		1993	Via della Terra	9			9
		1994	Via della Terra	6			6
		1994	Via della Terra	5			5
		1994	Via Baltieri	7			7
		1995	Via Rialto	8			8
		2005	Viale Trento	125	125		
2	Rovereto Nord	1993	Via Barattieri	16			16
2	Rovereto Nord	1999	Cà de l'Ora, Via Magazol	10	10		
2	Rovereto Nord	2000	Cà de l'Ora	29		29	
		2003	Cà de l'Ora	32		32	
		1996	Via Stivo	2	2		
3	Sacco, S. Giorgio	1994	Borgo Sacco, Via Damiano Chiesa	5			5
4	Rovereto Sud	1995	Lizzanella	4			4
		1996	Via S. Maria	19			19
		1998	Via Maioliche	7	7		
		2005	Via S. Maria	3			3
5	Lizzana, Mori ferrovia	1993	Lizzana	12			12
		1993	Lizzana, Via strada Romana	1	1		
		1994	Lizzana	1	1		
		1996	Lizzana	1	1		
		1996	Lizzana, località Ai Fiori	63	63		
		1997	Lizzana, Porte Rosse	41	41		
		1998	Lizzana, località Ai Fiori	1	1		
6	Marco	1994	Via S. Romedio	2	2		
		1997	Via S. Romedio	20	20		
		1998	Via alla Griffa	1	1		
7	Noriglio	2000	Via Fontani	12	12		
			Totale alloggi realizzati	451	287	61	103
1	Rovereto centro	2002	Via della Terra	11			11
		2003	Via Flaim	32			32
			Totale alloggi in esecuzione	43	0	0	43

1	Rovereto centro	2000	"comparto S. Osvaldo"	9			9	
		2002	Area "ex-Bimac"	30		30		
		2003	Via Manzoni	3			3	
2	Rovereto nord	2005	Via Unione	40		40		
		2006	Via Unione	30		30		
3	Sacco, S. Giorgio	2000	Borgo Sacco	8			8	
7	Noriglio	1999	Via Fontani	5			5	
Totale alloggi in progettazione				125	0	100	25	
3	Sacco, S. Giorgio	2003	Borgo Sacco	8			8	
6	Marco	2005	Via San Romedio	40		40		
Totale alloggi in acquisizione strumento operativo				48	0	40	8	
				Riepilogo Alloggi				
				<i>realizzati</i>	451	287	61	103
				<i>in esecuzione</i>	43	0	0	43
				<i>in progettazione</i>	125	0	100	25
				<i>in acquisizione strumento operativo</i>	48	0	40	8
				Totale	667	287	201	179

Edilizia abitativa pubblica – Piano 2006 – Alloggi revocati *						Quadro di DETTAGLIO	
Comprensorio e Comune	PIANO	ZONA			Alloggi Revocati		
					TOTALE Zona	TOTALE Comprensorio	
C. 1	1989	1	Mazzin, Campitello di Fassa, Canazei		3	3	
TOTALI PIANO 1989					3	3	
Trento	1990	\	Trento		4	4	
TOTALI PIANO 1990					4	4	
C. 11	1991	1	Mazzin, Campitello di Fassa, Canazei		1	1	
TOTALI PIANO 1991					1	1	
Trento	1993	\	Trento		6	6	
C. 8	1993	3	Tione, Bolbeno, Zuclò, Ragoli, Preore, Montagne, Breguzzo, Bondo		1	1	
C. 10	1993	1	Besenello, Calliano, Nomi, Volano		4	4	
TOTALI PIANO 1993					11	11	
Trento	1993 S.	\	Trento		6	6	
TOTALI PIANO 1993 S.					6	6	
C. 5	1994	1	Aldeno, Cimone, Garniga		1	1	
C. 10	1994	2	Isera, Nogaredo, Villa Lagarina, Pomarolo		1	1	
Trento	1994	\	Trento		22	22	
TOTALI PIANO 1994					24	24	
C. 4	1995	4	Tenna, Calceranica, Caldonazzo		1	2	
		9	Levico Terme		1		
C. 8	1995	1	Castel Condino, Cimego, Brione, Condino, Storo, Bondone		2	2	
C. 11	1995	1	Mazzin, Campitello di Fassa, Canazei		1	1	
TOTALI PIANO 1995					5	5	
C. 3	1996	5	Borgo Valsugana		1	1	
C. 4	1996	4	Tenna, Calceranica, Caldonazzo		1	1	
C. 11	1996	1	Mazzin, Campitello di Fassa, Canazei		1	1	
TOTALI PIANO 1996					3	3	
Trento	1997	\	Trento		30	30	
C. 8	1997	3	Tione, Bolbeno, Zuclò, Ragoli, Preore, Montagne, Breguzzo, Bondo		1	1	
TOTALI PIANO 1997					31	31	
C. 4	1998	4	Tenna, Calceranica, Caldonazzo		4	4	
C. 9	1998	3	Nago-Torbole, Tenno		1	1	
Trento	1998	\	Trento		3	3	
TOTALI PIANO 1998					8	8	
C. 1	1999	3	Tesero, Panchià		4	15	
		4	Predazzo, Ziano		11		
C. 2	1999	5	Mezzano, Imer		2	2	
C. 3	1999	3	Spera, Scurelle, Ivano Fracena, Villa Agnedo, Samone, Ospedaletto, Strigno		1	8	
		5	Borgo Valsugana		6		
		6	Novaledo, Roncegno, Ronchi Valsugana		1		
C. 4	1999	2	Fornace, Civezzano		4	22	
		3	Palù del Fersina, S. Orsola, Fierozzo, Frassilongo		2		
		4	Tenna, Calceranica, Caldonazzo		7		
		5	Centa S. Nicolò, Bosentino, Vattaro, Vigolo Vattaro		3		
		9	Levico Terme		6		
C. 5	1999	2	Lavis		18	38	
		3	Zambana, nave S. Rocco		7		
		4	Mezzolombardo		7		
		5	Mezzocorona, Roverè della Luna, S. Michele A/a, Faedo		5		
		9	Segonzano, Sover		1		

C. 6	1999	5	Ton, Vervò, Tre, Taio	4	6
		6	Sfruz, Smarano, Coredo, Sanzeno	1	
		8	Cles	1	
C. 8	1999	1	Castel Condino, Cimego, Brione, Condino, Storo, Bondone	1	5
		2	Roncane (escl. Prà di Bondo), Lardaro, Praso, Daone, Pieve di Bono, Bersone, Prezzo	1	
		3	Tione, Bolbeno, Zuco, Ragoli, Preore, Montagne, Breguzzo, Bondo	3	
C. 9	1999	1	Molina di Ledro, Pieve di Ledro, Bezzecca, Concei, Tiarno di Sopra, Tiarno di Sotto	2	32
		4	Arco	30	
C. 10	1999	1	Besenello, Calliano, Nomi, Volano	5	18
		2	Isera, Nogaredo, Villa Lagarina, Pomarolo	9	
		5	Vallarsa, Trambileno	2	
		9	Mori	2	
C. 11	1999	2	Vigo di Fassa, Pozza di Fassa	3	3
Trento	1999	\	Trento	175	175
Rovereto	1999	\	Rovereto	22	22
TOTALI PIANO 1999				346	346
TOTALE REVOCHE				442	442

* Alloggi programmati nei piani pregressi e che, a distanza di 5 anni dalla loro individuazione, non hanno avuto attuazione, per mancanza di disponibilità di aree o di immobili messi a disposizione di ITEA da parte di comuni o di soggetti privati.

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).

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

APPENDICE N. 2

ITEA SpA: struttura organizzativa, aree di attività, bilancio

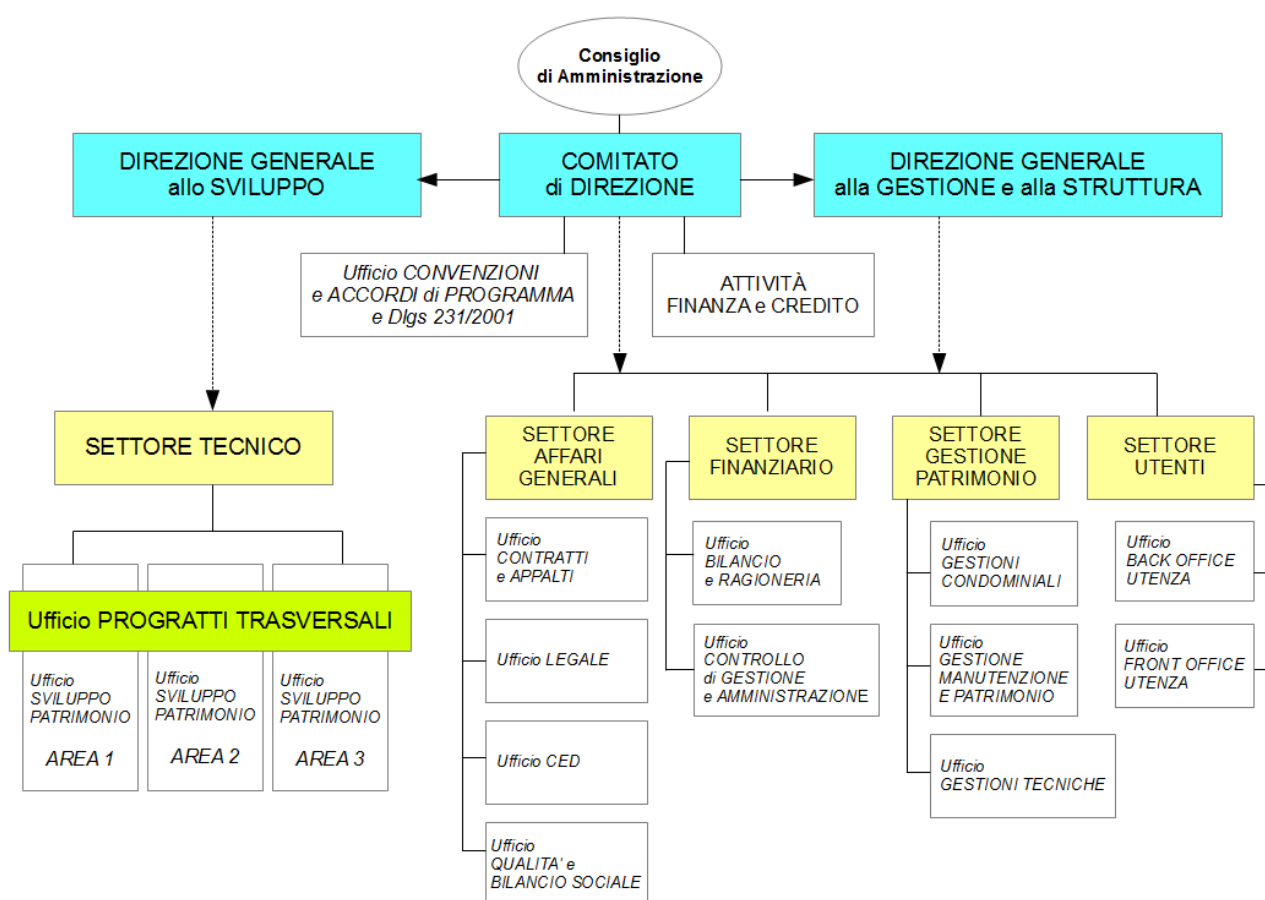
ITEA SpA – società per azioni costituita in attuazione dell'articolo 7 della Legge Provinciale 7 novembre 2005, n. 15 – è gestita da un **Consiglio di Amministrazione** (è composto da cinque membri: il Presidente, il Vice Presidente e tre Consiglieri). Il **Presidente** ha la rappresentanza legale dell'ente.

Per tutti i settori di attività non amministrati direttamente dal Consiglio di amministrazione, **la gestione è delegata al Presidente** e ai **dirigenti**. Il sistema di deleghe prevede procure speciali, per l'esecuzione degli atti amministrativi in nome e per conto della Società, in favore del Presidente e della dirigenza.

Il **Collegio Sindacale** (è composto da tre membri: il Presidente e due Sindaci) vigila sull'osservanza della legge, dello Statuto e sul concreto e corretto funzionamento della Società.

Una **società di revisione** cura l'attività di **controllo contabile** e **certifica il bilancio**.

ITEA SpA - ORGANIGRAMMA 2008

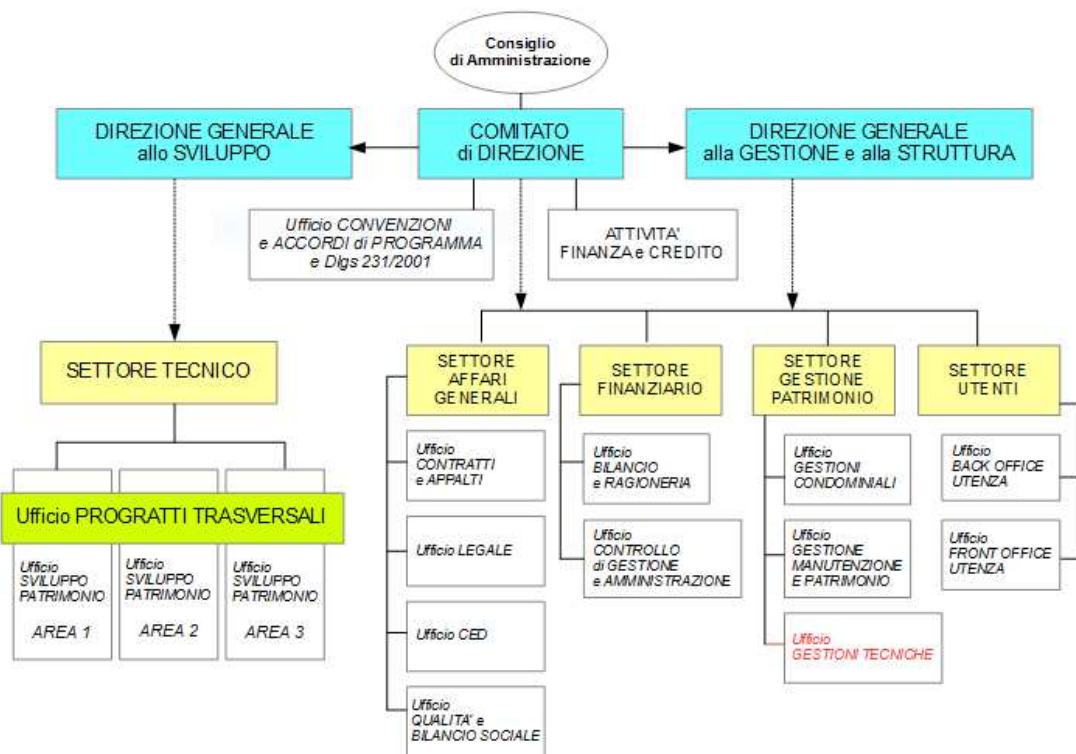


Il personale di ITEA SpA è costituito da dipendenti appartenenti a due differenti inquadramenti contrattuali: personale provinciale messo a disposizione di ITEA SpA e personale direttamente assunto dalla Società. La Tavola che segue rappresenta la pianta organica al 2008.

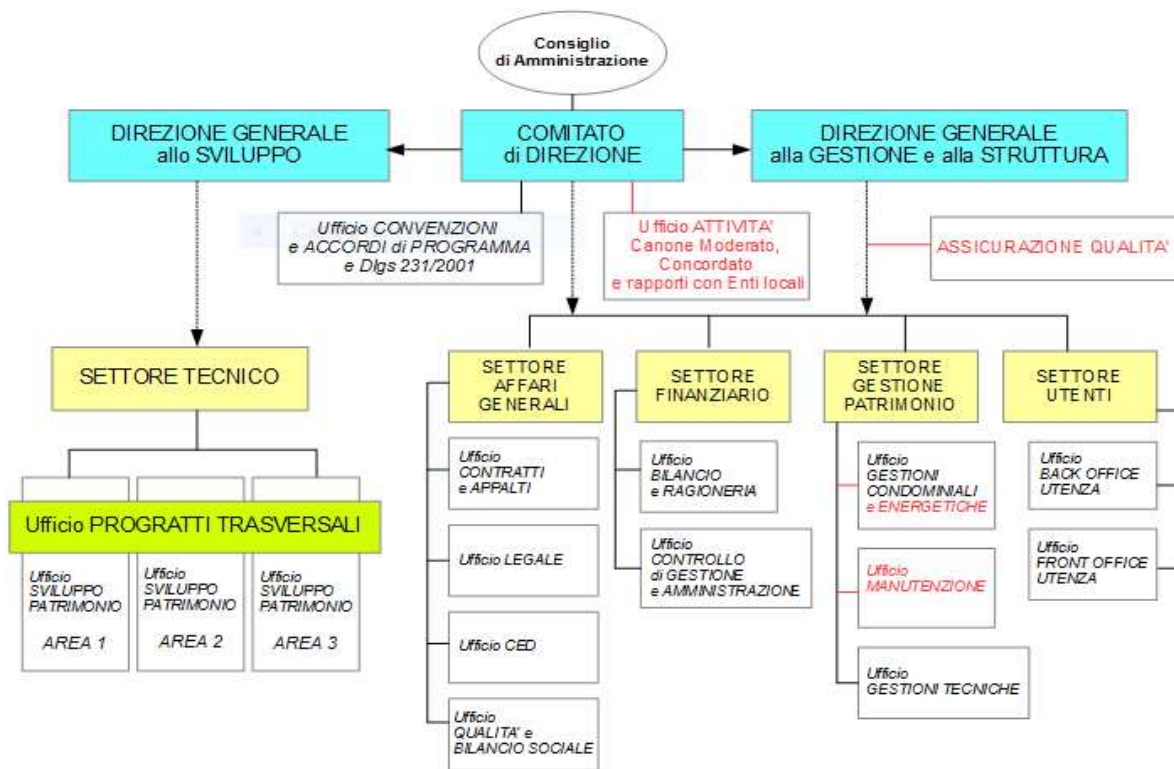
Pianta organica 2008 (approvata dal Cda in data 5 giugno 2008)			
Personale per Qualifica	Maschi	Femmine	Totale
Dirigente Generale	2	0	2
Dirigente	2	1	3
Direttori e Quadri	8	7	15
Impiegato	66	63	129
Incarico speciale	1		1
Totale	82	68	150
Personale per Settore di Attività			
Gestione Patrimonio		38	150
Tecnico		38	
Utenti		27	
Supporto (Direzione, Affari Generali, Personale, Legale, Ced, Finanziario)		47	
La pianta organica della Società evidenzia una struttura "giovane" del personale.			

L'organigramma della Società è stato modificato nel 2009, nel 2010, nel 2011 e nel 2013 come descritto nelle Figure che seguono.

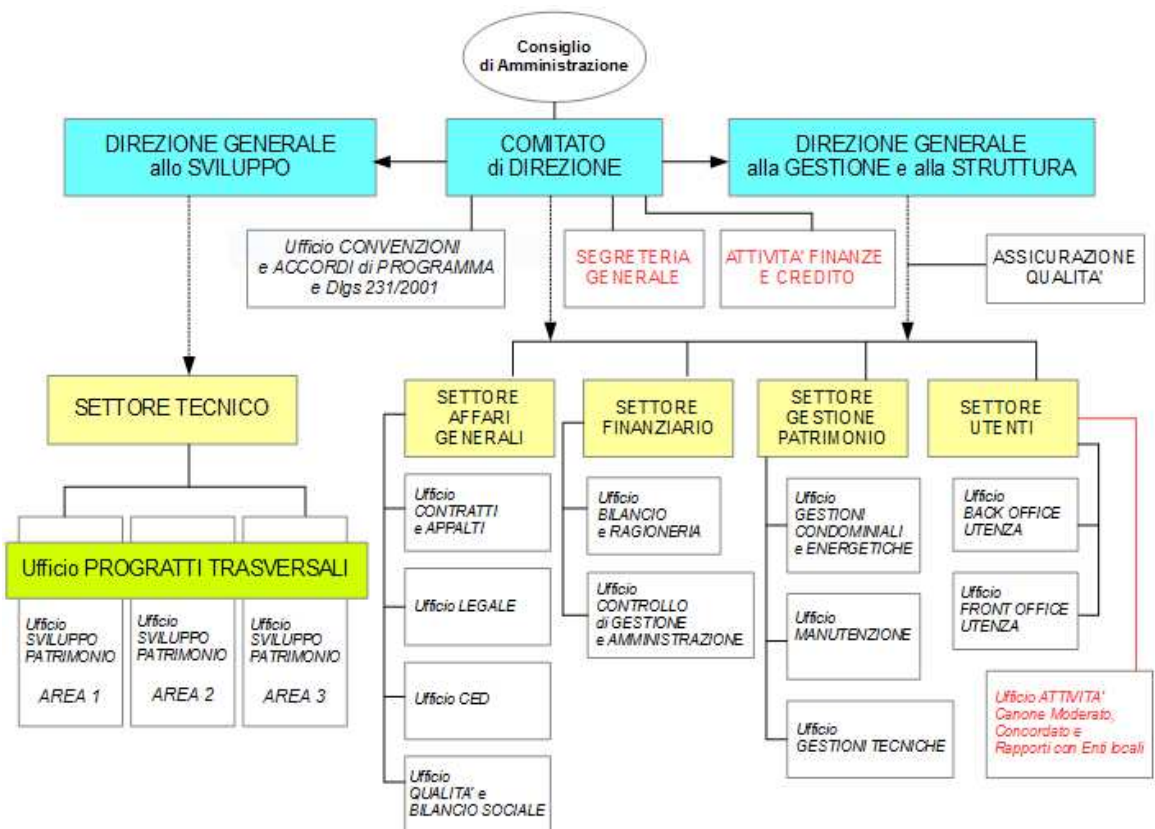
ITEA SpA - ORGANIGRAMMA 2009



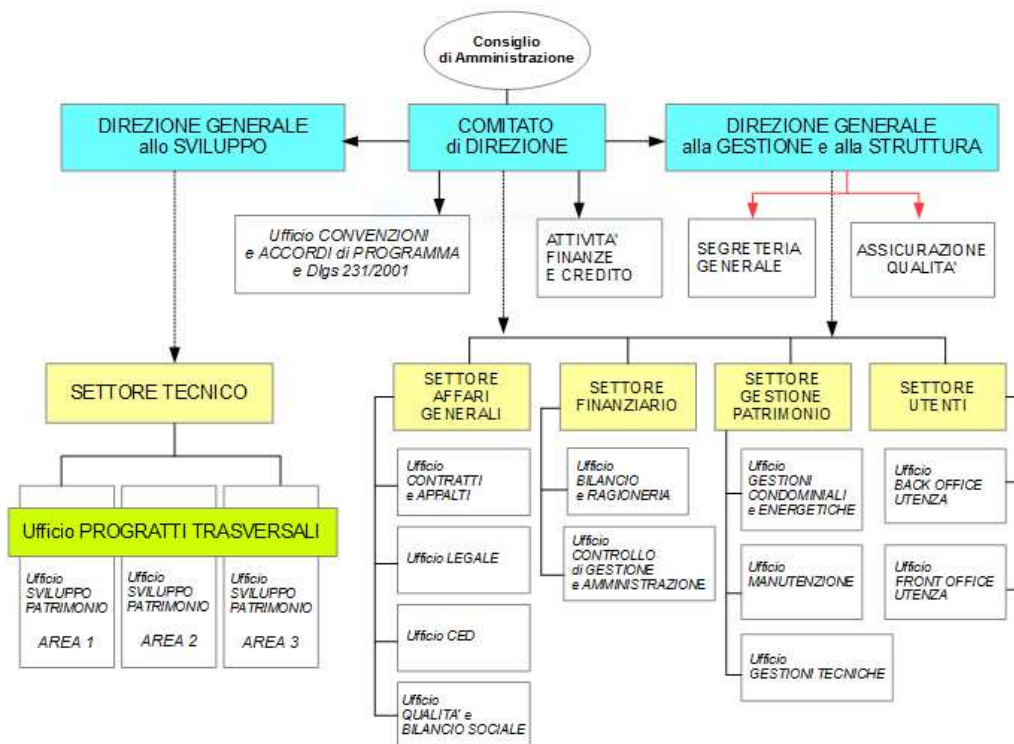
ITEA SpA - ORGANIGRAMMA 2010



ITEA SpA - ORGANIGRAMMA 2011

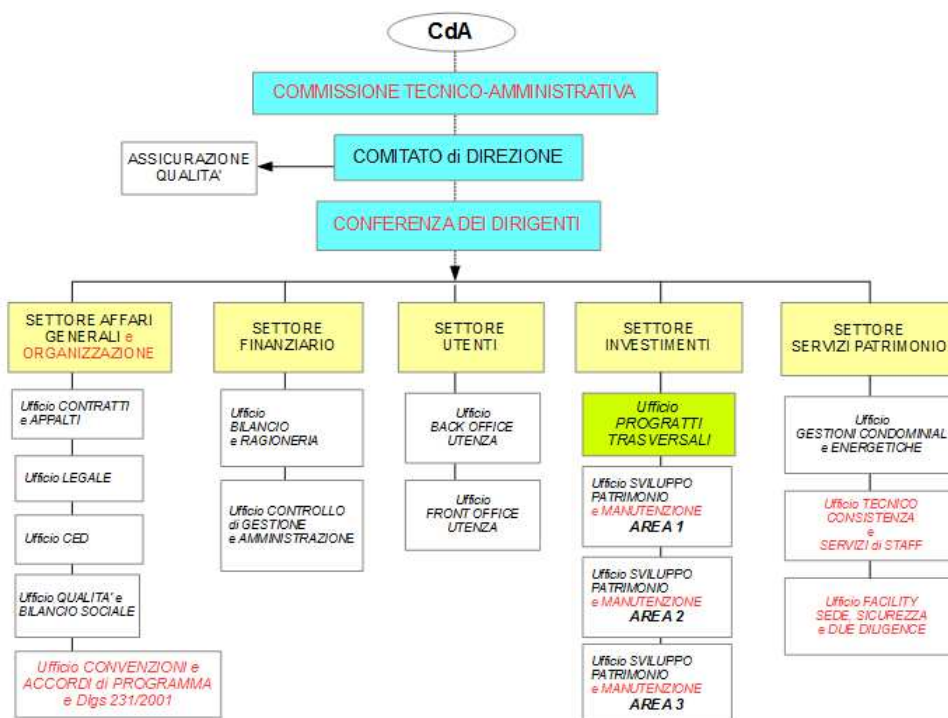


ITEA SpA - ORGANIGRAMMA 2013



Nel 2014 – sulla base delle disposizioni della Provincia in termini di contenimento della spesa e di aumento della produttività – è stata effettuata la riprogettazione delle funzioni e delle competenze organizzative della Società e definita la nuova organizzazione aziendale di ITEA SpA, articolata in 5 Settori – Affari Generali e Organizzazione, finanziario, Utenti, Investimenti e Servizi Patrimonio – per migliorare il coordinamento gestionale e l'integrazione fra i diversi Settori, secondo una visione complessiva del servizio da garantire all'utenza.

ITEA SpA - ORGANIGRAMMA 2014



Le Tavole seguenti descrivono, con riferimento al periodo 2007-2015, la dinamica annuale del personale di ITEA SpA con riferimento alla consistenza, alla tipologia e al costo complessivo.

Dipendenti di ITEA SpA, per anno – Dinamica nel periodo 2007-2015																			
DIPENDENTI	ANNO																		
	2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		
Totale	151		150		156		167		164		154		150		147		139		
di cui Provincia	91		104		96		94		91		88		86		84		75		
di cui ITEA SpA	73		46		60		73		73		66		64		63		64		
Genere	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	
	82	69	79	71	82	74	80	87	84	80	78	76	76	74	73	74	72	67	
Titolo di studio (%)																			
ragioniere	24,5		26		24,3		21,5		51,2		51,3		27,3		24,5		25,2		
geometra	19,9		18		18,5		16,7						15,3		15,6		16,5		
altri Diplomi	9,9		12,7		12,8		12,6		41,5		40,9		8,7		12,4		11,5		
architetto	7,4		5,3		5,7		5,4						5,3		5,4		5,7		
ingegnere	7,9		7,3		9,6		11,4						11,3		10,9		11,5		
altre Lauree	17,2		22,7		21,1		24,5						24		23,8		22,3		
Licenza media inf.	13,2		8		7,6		7,8		7,3		7,8		8		7,5		7,2		
(%)	100		100		100		100		100		100		100		100		100		

Dipendenti di ITEA SpA, per anno – Dinamica per SETTORE nel periodo 2007-2015						
ANNO	Numero dipendenti per Settore di Attività					
	Supporto <small>(Direzione, Affari Generali, Personale, Legale, Ced, Finanziario)</small>	Gestione Patrimonio	Tecnico	Utenti	TOTALE	
2007					151	
2008	47 7 Direzione 18 Affari Generali 22 Finanziario		38	38	27	150
2009	47 7 Direzione 18 Affari Generali 22 Finanziario		40	40	29	156
2010	48 9 Direzione 18 Affari Generali 21 Finanziario		44	43	32	167
2011	48 9 Direzione 18 Affari Generali 21 Finanziario		44	41	31	164
2012	45 7 Direzione 17 Affari Generali 21 Finanziario		43	35	31	154
2013		44	39	38	29	150

	6 Direzione 17 Affari Generali 21 Finanziario					
2014*	Settore Affari Generali e Organizzazione	Settore Finanziario	Settore Servizi Patrimonio	Settore Investimenti	Settore Utenti	TOTALE
	20	20	27	50	30	147
2015	18	18	26	49	28	139

ITEA SpA - Costo del personale, per anno

ANNO	RETRIBUZIONE FONDAMENTALE	TRATTAMENTO ACCESSORIO	LAVORO STRAORDINARIO		
	(Salari e stipendi + Oneri sociali + Acconto TFR)		In ORE effettuate		
	In milioni di €		Maschi	Femmine	Totali
2004	6,87				
2005	6,91				
2006	7,05				
2007	7,17				
2008	7,68	0,699	4.641	2.721	7.362
2009	7,92	0,839	6.152	3.994	10.146
2010	8,33	0,758	5.629	4.053	9.682
2011	8,70	0,983	5.211	4.258	9.469
2012	8,12	0,810	5.322	3.900	9.222
2013	7,87	0,800	5.218	3.582	8.800
2014	7,67	0,700	5.826	3.828	9.654
2015	7,20	0,700	nd	nd	10.401

Con la **riorganizzazione aziendale** è stata approvata la **nuova pianta organica** del personale ed è stato adottato il **contratto collettivo nazionale Confservizi** per la **Dirigenza** e il **contratto Federcasa** per il **personale della Società** (quadri e rimanente personale). Per il personale messo a disposizione della società dalla Provincia, il trattamento economico-giuridico è stato, a tutto il 2008, disciplinato con apposito regolamento, in conformità alla corrispondente disciplina vigente per il personale provinciale.

Nel 2008 il costo del personale è stato pari a circa il 75% dei costi generali (amministrazione e gestione uffici) **e a circa il 13% includendo anche gli altri costi** (attività costruttiva e di gestione immobiliare, spese per imposte, oneri finanziari e straordinari).

Valorizzazione del personale di ITEA SpA - Investimenti formativi, per anno

ANNO	Corsi di Formazione	Unità di personale coinvolte
2006	36	106
2007	30	230
2008	48	271
2009	48	178
2010	51	335
2011	57	495

2012	54	167
2013	49	260
2014	55	439
2015	56	213

Per necessità operative ed organizzative connesse all'ampio processo di trasformazione istituzionale la Società ha approntato un piano formativo di ampio respiro, coinvolgente tutti i livelli societari, atto ad affrontare sia le conseguenze dell'ampia trasformazione al proprio interno che gli effetti del nuovo tessuto legislativo, negli ambiti tributario ed amministrativo, nazionale e provinciale.

LE AREE DI ATTIVITÀ

L'**attività realizzativa** (per l'incremento del patrimonio immobiliare) consiste nell'insieme dei **processi volti al reperimento degli alloggi**, al fine della loro messa a disposizione a favore della collettività: rientrano in questa attività le **nuove realizzazioni** (partendo dalla individuazione di aree che vengono acquisite sia attraverso l'acquisto sul libero mercato sia attraverso l'istituto dell'espropriazione), le **ristrutturazioni**⁷⁸ (partendo dall'acquisizione di immobili, spesso fatiscenti, messi a disposizione da enti locali e da privati) e gli **acquisti sul libero mercato** (secondo un programma concordato con la Provincia, nelle zone a maggiore tensione abitativa, qualora l'attuazione dei programmi di costruzione e ristrutturazione subisca ritardi per la mancanza di aree o per difficoltà connesse con l'acquisizione delle stesse).

Alle attività per la creazione di alloggi, si affianca la **realizzazione di edifici ed opere pubbliche complementari alla fruizione abitativa** (urbanizzazioni primarie e secondarie – centri polifunzionali, scuole, parchi, altro).

Per la realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono **fondamentali i contatti diretti con i comuni**, in particolar modo per verificare la fattibilità dell'intervento e le concrete modalità di attuazione. Il **piano attuativo** – strumento urbanistico attraverso il quale si acquisisce un'area e se ne programma l'utilizzo – può essere redatto direttamente dal comune, oppure demandato alla Giunta provinciale che si avvale di ITEA SpA per predisporlo. La scelta tra costruzione, ristrutturazione o acquisto sul mercato deriva dall'orientamento manifestato dal comune nelle proprie **previsioni urbanistiche**, elaborate tenendo conto delle indicazioni della Provincia, della tensione abitativa sul territorio comunale e della disponibilità di aree da destinare all'edilizia. Con l'approvazione del piano attuativo l'**area individuata diventa di pubblica utilità e pertanto espropriabile**⁷⁹. La **cessione gratuita** da parte del comune di un'area o di un fabbricato è prevista dalla legge provinciale n. 21 del 1992 e molto utilizzata perché, in tale caso, ITEA SpA procede con la ristrutturazione dell'edificio e, solitamente, cede in contropartita al comune spazi e locali da destinare ad uso sociale (parcheggi, altro) e, ad intervento ultimato, gli alloggi pubblici sono assegnati ai residenti nello stesso comune.

Nel caso di **acquisto dal proprietario privato di fabbricati da ristrutturare**, è il privato medesimo che avanza un'offerta di cessione a ITEA SpA che, qualora i piani provinciali lo prevedano, prepara una propria stima dell'immobile ed uno studio di fattibilità, sulla base di una valutazione di convenienza economica e localizzativa; il prezzo stimato è proposto al privato che è poi libero di accettare o meno. ITEA SpA può anche **acquistare da ditte private** fabbricati o porzioni di fabbricati già idonei alla locazione oppure in corso di costruzione/ristrutturazione; la seconda ipotesi è quella prevalente

78 In particolare negli ultimi tre decenni, le strategie abitative della Provincia hanno incentivato questa tipologia di intervento favorendo il recupero di immobili e ottenendo, spesso a scapito di costi più elevati, un risparmio del territorio ed una riqualificazione dei centri storici.

79 Per attivare un intervento costruttivo è indispensabile poter disporre di aree, anche di notevole ampiezza e, pertanto, la legge provinciale consente a ITEA di avvalersi della procedura espropriativa, sistema che coniuga efficacemente la necessità dell'ente pubblico di ottenere i terreni o gli immobili per i propri fini di edilizia pubblica e il diritto del proprietario "espropriato" di avere un riconoscimento remunerativo e veloce della perdita subita.

perché, attraverso uno stretto controllo sulle modalità costruttive, la Società può garantire a questi alloggi gli stessi standard costruttivi e dimensionali degli alloggi che costruisce o ristruttura direttamente.

L'attività di **progettazione** è suddivisa in tre distinte fasi⁸⁰ e, terminata la progettazione esecutiva, l'**intervento è approvato dal Consiglio di Amministrazione** di ITEA SpA con una procedura di approvazione che può essere, quando necessario, articolata in due distinte fasi: approvazione in via tecnica e approvazione in via amministrativa⁸¹.

La **direzione lavori dei cantieri** è, di norma, affidata al personale tecnico interno ad ITEA SpA⁸². Rispetto ad ogni intervento sono effettuati il **collaudo tecnico-amministrativo**⁸³ ed il collaudo statico⁸⁴.

A partire dal 2008 ITEA SpA, nel nuovo quadro stabilito dalla legge provinciale n. 15 del 2005 e in conformità al Piano Straordinario 2007-2016 per l'edilizia abitativa sociale, realizza l'incremento del patrimonio immobiliare coordinando la gestione dei processi volti al **reperimento di unità immobiliari** da mettere a disposizione dell'utenza, attraverso **due principali canali**: costruzione⁸⁵/ristrutturazione e acquisto sul libero mercato.

La **gestione del patrimonio** attiene alla **gestione fisica degli alloggi** (costruiti e/o acquistati in proprietà e/o affidati in gestione da parte di altri enti) e **dei servizi condominiali**. Il patrimonio gestito da ITEA SpA è costituito:

- da **immobili con diverse età di costruzione**: la distribuzione per età degli immobili – che si concentra maggiormente fino alla fine degli anni '80 – descrive il parallelo tra evoluzione socioeconomica della collettività trentina e ruolo che l'edilizia abitativa pubblica ha assunto nel seguire i profondi cambiamenti e nel dare risposta al fabbisogno abitativo, prima generato dalla necessità di ricostruire le case distrutte nel corso del conflitto mondiale, e poi alimentato dal forte esodo della popolazione dalle valli verso i centri urbani favorito dal fenomeno dell'industrializzazione;

80 I contenuti sono dettagliatamente indicati dagli articoli 15, 16 e 17 della legge provinciale n. 26 del 1993 - *Norme in materia di lavori pubblici di interesse provinciale e per la trasparenza negli appalti*. Progetto preliminare (disegni e relazioni illustrative per individuare le principali caratteristiche tecniche, di forma e di inserimento ambientale e costituisce la parte preponderante del piano attuativo); progetto definitivo (sottoposto alle valutazioni di carattere tecnico ed ambientale e al rilascio delle autorizzazioni, concessioni e licenze), progetto esecutivo (descrizione completa e dettagliata, in modo che ogni elemento o componente siano identificabili per quantità, forma, tipologia, qualità, dimensioni e prezzo; la progettazione esecutiva è svolta in taluni casi dal personale interno e, più frequentemente, da professionisti esterni).

81 *Approvazione in via tecnica*: quadro economico dell'intervento e costo complessivo dell'opera; presa d'atto della conformità del progetto con la programmazione provinciale di settore, del parere tecnico-amministrativo e dell'approvazione da parte della Giunta Provinciale del quadro finanziario con rinvio alla delibera di approvazione per l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori e dell'impegno di spesa.

Approvazione in via amministrativa: autorizza l'esecuzione dei lavori relativi al progetto esecutivo precedentemente approvato, mediante l'affidamento a terzi; determina il tipo di procedura di gara ed il criterio di aggiudicazione; impegna sui capitoli del bilancio i fondi necessari a coprire le spese legate all'esecuzione dei lavori.

82 Il direttore lavori, i direttori operativi o ispettori di cantiere garantiscono il coordinamento delle attività nei confronti degli appaltatori e sono preposti alla direzione e al controllo tecnico, contabile e amministrativo dell'intervento.

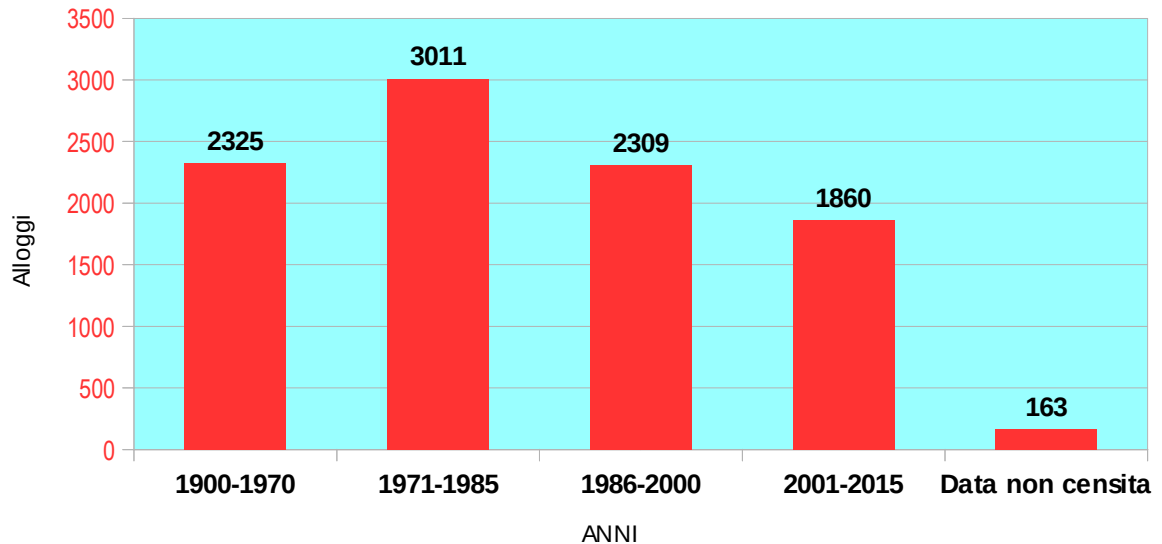
83 Consiste nella verifica che l'edificio sia stato costruito secondo la normativa che disciplina gli interventi pubblici e secondo le disposizioni del progetto.

84 Un professionista esterno, nominato, verifica che la struttura dell'edificio – fondamenta, travi, muri, solai, struttura del tetto – sia stata realizzata secondo il progetto esecutivo e l'edificio sia sicuro sotto il profilo statico.

85 Curando, per l'attività di realizzazione, l'intera fase del processo produttivo: dal reperimento dell'area, alla progettazione, all'appalto e cantierizzazione, fino alla consegna dell'immobile all'utente assegnatario individuato.

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – distribuzione per ANNO DI COSTRUZIONE				
1900-1970	1971-1985	1986-2000	2001-2015	Non indicato
2.325	3.011	2.309	1.860	163
9.668				

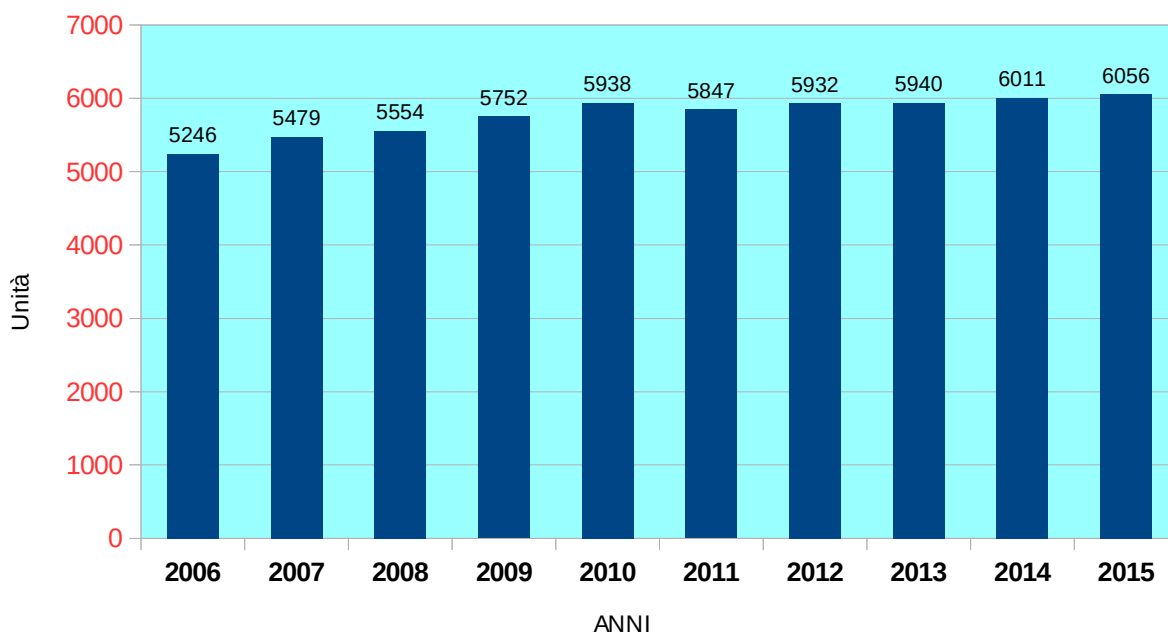
ALLOGGI per Anno di costruzione - 1900-2015



- da **diverse tipologie di immobili** aventi differenti destinazioni d'uso: la prima significativa classificazione è quella tra unità immobiliari **ad uso non abitativo** e unità immobiliari **ad uso abitativo** (alloggi) che rappresentano la parte più consistente del patrimonio gestito;

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Unità ad uso NON ABITATIVO						
ANNO	Posti macchina interni ed esterni	Garages	Negozi, uffici e magazzini	Locali ad uso sociale	Altro	TOTALE
2006	2.689	1.821	399	245	92	5.246
2007	2.787	1.890	421	252	129	5.479
2008	2.833	1.904	430	265	122	5.554
2009	2.944	1.949	429	284	146	5.752
2010	3.037	2.025	492		384	5.938
2011						5.847
2012						5.932
2013						5.940
2014						6.011
2015						6.056

Unità immobiliari ad uso NON abitativo



PATRIMONIO IMMOBILIARE ABITATIVO PUBBLICO					
Unità ad USO ABITATIVO destinate alla locazione semplice – ALLOGGI					
ANNO	PROPRIETÀ		Contratti attivi (1)	Patto Futura Vendita (2)	Riscattate progressivo cumulativo (3)
	ITEA SPA (%)	Enti e Privati (%)			
2006	58	42,0	9.452	408	5.287
2007	60	40,0	9.980	358	5.338
2008	59,6	40,4	10.046	307	5.393
2009	59,4	40,6	10.200	269	5.495
2010	64,3	35,7	9.429	240	5.537
2011	86,7	13,3	9.569	218	nd
2012	87,5	12,5	9.610	185	nd
2013	88,4	11,6	9.599	124	nd
2014	88,8	11,2	9.452	67	nd
2015	89,8 (9.668)	10,2 (1.100)	9.534	24	5.846

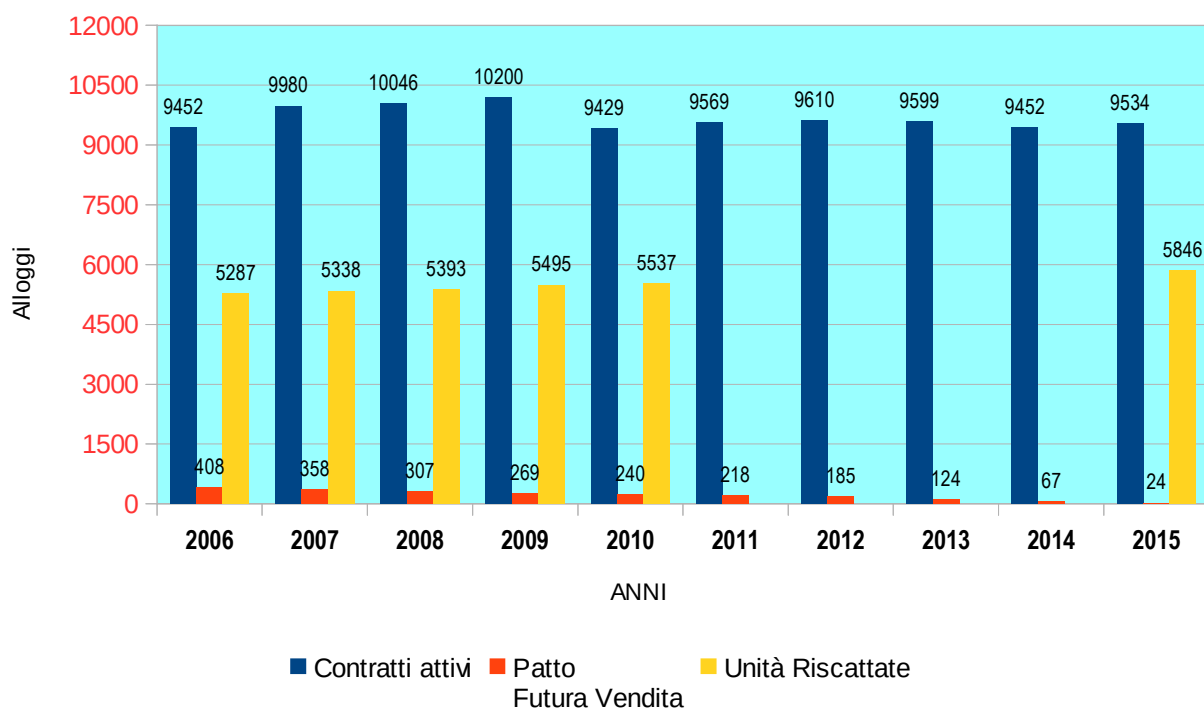
(1) Contratto con il quale l'Istituto si obbliga a far godere all'assegnatario un alloggio di edilizia abitativa pubblica, dietro corresponsione di un canone calcolato in relazione al reddito del nucleo familiare (situazione economico-patrimoniale; indicatore ICEF).

(2) Contratto di locazione con il quale l'Istituto si impegna a cedere l'alloggio contro la corresponsione da parte del locatario di un canone di locazione maggiorato della quota di riscatto; il trasferimento della proprietà avviene solo a seguito del pagamento dell'ultima rata.

(3) In alcuni casi il trasferimento della proprietà è immediato, in altri avviene solo a seguito del pagamento dell'ultima rata del prezzo di cessione.

Gli alloggi, anche se ceduti in proprietà ai locatari mediante diverse tipologie di contratto (patto futura vendita, riscatto, ecc...), rimangono comunque in gestione all'Istituto per quanto attiene rendicontazione e addebito delle spese riguardanti l'intero fabbricato (parti comuni, spazi verdi, riscaldamento, altro).

Unità immobiliari ad Uso Abitativo - Alloggi - 2006/2015



Il patrimonio gestito da ITEA SpA è **distribuito sull'intero territorio provinciale, con una maggiore concentrazione nel fondovalle dell'Adige**: sul territorio della Valle dell'Adige, della Vallagarina, e dei comuni di Trento e di Rovereto, insiste un patrimonio edilizio pubblico pari al **72% del totale disponibile** sull'intero territorio provinciale, messo a disposizione della collettività di riferimento.

La diversa concentrazione della distribuzione del patrimonio ITEA sul territorio della provincia di Trento rispetto alla distribuzione della popolazione provinciale (51,5% di abitanti nel fondovalle) è da attribuire alla maggiore difficoltà di reperire alloggi sul mercato privato nelle zone urbane (Trento e Rovereto) rispetto alle aree periferiche.

Le Tavole seguenti illustrano l'**andamento, nel periodo 2007-2015, della consistenza per tipologia e della distribuzione territoriale, del patrimonio immobiliare pubblico.**

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2007							
Comprensorio e comune	Alloggi			Totale unità abitative in gestione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	Ceduti (riscatto)	con Patto Futura Vendita				
C1 Valle di Fiemme	92	133	5	230	55	285	1,3
C2 Primiero	39	54	1	94	28	122	0,6
C3 Bassa Valsugana	291	154	34	479	131	610	2,9
C4 Alta Valsugana	498	223	31	752	304	1.056	5,0
C5 Valle d'Adige	656	459	61	1.176	322	1.498	7,1
C6 Val di Non	224	175	19	418	101	519	2,4

C7 Val di Sole	88	147	17	252	58	310	1,5
C8 Giudicarie	265	240	36	541	65	606	2,9
C9 Alto Garda e Ledro	1.127	493	44	1.664	542	2.206	10,4
C10 Vallagarina	846	433	66	1.345	469	1.814	8,6
C11 Val di Fassa	15	28	8	51	14	65	0,3
Comune di Rovereto	1.429	656	17	2.102	1.155	3.257	15,4
Comune di Trento	4.410	2.143	19	6.572	2.235	8.807	41,6
Totali	9.980	5.338	358	15.676 (10.338)	5.479	21.155 (15.817)	100

Tra i **9.980 alloggi** destinati alla locazione rientrano anche i **844 alloggi NON OCCUPATI (8,9% del totale)** cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali:

- 340 segnalati per l'assegnazione a Comuni e Comprensori
- 202 alloggi assegnati e in attesa di stipula del contratto da parte di ITEA SpA
- 45 alloggi messi a disposizione del settore cambi
- 24 alloggi parcheggio per piano "smaltimento amianto" e per piano speciale "comparti"
- 35 alloggi rilasciati dagli inquilini e in attesa di destinazione
- 165 alloggi per ristrutturazione integrale o demolizione degli edifici
- 33 alloggi per presenza di mobilio a seguito di sfratto

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2008

Comprensorio e comune	Alloggi			Totale unità abitative in gestione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	Ceduti (riscatto)	con Patto Futura Vendita				
C1 Valle di Fiemme	92	134	4	230	55	285	1,3
C2 Primiero	39	54	1	94	28	122	0,6
C3 Bassa Valsugana	293	162	26	481	132	613	2,9
C4 Alta Valsugana	502*	226	28	756	306	1.062	5,0
C5 Valle d'Adige	686	469	51	1.206	358	1.564	7,1
C6 Val di Non	223	176	19	418	101	519	2,4
C7 Val di Sole	88	151	13	252	58	310	1,5
C8 Giudicarie	265	243	33	541	60	606	2,9
C9 Alto Garda e Ledro	1.159	493	44	1.696	576	2.272	10,4
C10 Vallagarina	845	446	54	1.345	469	1.814	8,6
C11 Val di Fassa	15	28	8	51	14	65	0,3
Comune di Rovereto	1.430**	657	16	2.103	1.160	3.263	15,4
Comune di Trento	4.409***	2.154	10	6.573	2.237	8.810	41,6
Totali	10.046	5393	307	15.746 (10.453)	5.554	21.300 (15.898)	100

* di cui 4 alloggi locati da privati, ** di cui 23 alloggi locati da privati, *** di cui 1 alloggio locato da privati.

Tra i **10.046 alloggi** destinati alla locazione rientrano anche i **817 NON OCCUPATI (8,1% del totale)** cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali:

- 290 segnalati per l'assegnazione a Comuni e Comprensori
- 107 alloggi assegnati e in attesa di stipula del contratto da parte di ITEA SpA
- 101 alloggi da segnalare a comuni e comprensori
- 74 alloggi messi a disposizione del settore cambi
- 60 alloggi parcheggio per piano "smaltimento amianto" e per piano speciale "comparti"
- 53 alloggi rilasciati dagli inquilini e in attesa di destinazione
- 91 alloggi per ristrutturazione integrale o demolizione degli edifici
- 33 alloggi per presenza di mobilio a seguito di sfratto
- 8 alloggi di prossima cessione

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2009

Comprendorio e comune	Alloggi			Totale unità abitative in gestione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	Ceduti (riscatto)	con Patto Futura Vendita				
C1 Valle di Fiemme	92	134	4	230	55	285	1,3
C2 Primiero	42	54	1	97	32	129	0,6
C3 Bassa Valsugana	305	167	21	493	138	631	2,9
C4 Alta Valsugana	501	233	22	756	307	1.062	4,9
C5 Valle d'Adige	688	471	47	1.206	360	1.566	7,2
C6 Val di Non	227	179	17	422	101	524	2,4
C7 Val di Sole	88	153	11	252	58	310	1,4
C8 Giudicarie	265	246	30	541	65	606	2,8
C9 Alto Garda e Ledro	1.210	499	38	1.747	626	2.373	10,9
C10 Vallagarina	845	450	50	1.345	472	1.817	8,4
C11 Val di Fassa	15	28	8	51	14	65	0,3
Comune di Rovereto	1.429	658	16	2.103	1.164	3.267	15,0
Comune di Trento	4.493	2.224	4	6.721	2.359	9.080	41,8
Totali	10.200	5.495	269	15.964 (10.469)	5.752	21.716 (16.221)	100

Tra i **10.200 alloggi** destinati alla locazione rientrano anche i **804 alloggi NON OCCUPATI (7,9%** del totale) cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali:

- 195 segnalati agli enti locali in attesa di autorizzazione a locare
- 207 alloggi appena terminati e non ancora segnalati agli enti locali
- 137 alloggi messi a disposizione del settore cambi - mobilità
- 55 alloggi parcheggio per "piano smaltimento amianto" e per "piano speciale comparti"
- 23 alloggi rilasciati dagli inquilini e in attesa di destinazione
- 120 alloggi per prossima ristrutturazione integrale degli edifici
- 30 alloggi non ancora liberati dal mobilio a seguito di sfratto
- 37 alloggi di prossima cessione

Deve essere evidenziato che ITEA SpA, con riferimento al numero complessivo delle **unità abitative cedute**, attua una gestione variamente configurata a seconda che sia riferita ad alloggi inseriti in edifici in diretta amministrazione ITEA, in gestione condominiale privata o interamente ceduti per i quali la Società ha promosso la gestione condominiale privata. A questo proposito, **a partire dal 2010**, a seguito della **rivisitazione del sistema informativo** di ITEA SpA connesso alla gestione del patrimonio, la Società ha operato alcune **variazioni** nelle definizioni delle procedure di rettifica e **nella classificazione delle consistenze patrimoniali in gestione**: per effetto di tali operazioni, il raffronto con i dati patrimoniali degli anni precedenti potrebbe dar luogo a qualche differenza.

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2010

Comprendorio e comune	Alloggi		Totale unità abitative in locazione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	con Patto Futura Vendita				
C1 Valle di Fiemme	92	4	96	55	151	0,91
C2 Primiero	42	1	43	32	75	0,45
C3 Bassa Valsugana	313	21	334	149	483	2,91
C4 Alta Valsugana	496	22	518	310	828	4,98
C5 Valle d'Adige	686	45	731	362	1.093	6,58
C6 Val di Non	226	5	231	105	336	2,02
C7 Val di Sole	87	8	95	58	153	0,92

C8 Giudicarie	260	26	286	65	351	2,11
C9 Alto Garda e Ledro	1.243	33	1.276	654	1.930	11,62
C10 Vallagarina	849	47	896	475	1.371	8,25
C11 Val di Fassa	15	8	23	14	37	0,22
Comune di Rovereto	1.662	16	1.678	1.292	2.970	17,88
Comune di Trento	4.466	4	4.470	2.367	6.837	41,15
Totali	10.437	240	10.677	5.938	16.615	100

Tra i **10.437 alloggi** destinati alla locazione rientrano anche i **783 alloggi NON OCCUPATI (7,5% del totale)** cioè privi di contratto di locazione attivo, (ulteriori 56 alloggi di proprietà dei comuni risultano perché in attesa di ristrutturazione) dei quali:

41 segnalati agli enti locali in attesa di autorizzazione a locare

162 già assegnati e con contratto di locazione in corso di stipula

360 sono in corso di ristrutturazione

56 da segnalare agli enti locali per l'assegnazione

80 in carico per attività di progettazione e cantierizzazione per ristrutturazione

44 alloggi parcheggio per risanamento pavimentazione

40 sono in corso di cessione

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2011

Comunità di Valle e comune	Alloggi		Totale unità abitative in locazione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	con Patto Futura Vendita				
Valle di Fiemme	92	4	96	47	143	0,87
Primiero	42	1	43	32	75	0,45
Valsugana e Tesino	309	19	328	149	477	2,89
Alta Valsugana e Bernstol	478	18	496	292	788	4,77
Cembra	54	2	56	29	85	0,51
Valle di Non	231	5	236	122	358	2,17
Valle di Sole	87	7	94	58	152	0,92
Giudicarie	254	25	279	59	338	2,05
Alto Garda e Ledro	1.268	32	1.300	652	1.952	11,81
Vallagarina	822	47	869	465	1.334	8,07
Comun General de Fascia	15	8	23	14	37	0,22
Altopiani Cimbri	30	0	30	27	57	0,34
Rotaliana - Koningsberg	420	26	446	153	599	3,63
Paganella	11	0	11	4	15	0,09
Val d'Adige	79	0	79	77	156	0,94
Valle dei Laghi	124	4	128	87	215	1,30
Comune di Trento	4.461	3	4.464	2.294	6.758	40,90
Comune di Rovereto	1.682	17	1.699	1.286	2.985	18,06
Totali	10.459	218	10.677	5.847	16.524	100

Tra i **10.459 alloggi** destinati alla locazione rientrano anche i **769 alloggi NON OCCUPATI (7,4% del totale)** cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali:

37 segnalati agli enti locali in attesa di autorizzazione a locare

69 in corso di ristrutturazione

60 ristrutturati e da segnalare agli enti locali per l'assegnazione

335 in fase di ristrutturazione

146 già ristrutturati e in attesa di prossimo contratto entro il 2012

43 in fase di sgombero e seguito di sfratto

46 sono alloggi parcheggio per risanamento pavimenti

33 sono in fase di cessione

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2012

Comunità di Valle e comune	Alloggi		Totale unità abitative in locazione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	con Patto Futura Vendita				
Valle di Fiemme	93	4	97	47	144	0,86
Primiero	40	0	40	32	72	0,43
Valsugana e Tesino	309	14	323	150	473	2,83
Alta Valsugana e Bernstol	506	15	521	317	838	5,02
Cembra	54	2	56	28	84	0,50
Valle di Non	235	2	237	123	360	2,16
Valle di Sole	88	7	95	57	152	0,91
Giudicarie	257	23	280	58	338	2,03
Alto Garda e Ledro	1.291	29	1320	671	1.991	11,93
Vallagarina	855	36	891	471	1.362	8,16
Comun General de Fascia	15	8	23	14	37	0,22
Altopiani Cimbri	30	0	30	27	57	0,34
Rotaliana - Koningsberg	418	23	441	159	600	3,59
Paganella	11	0	11	4	15	0,09
Val d'Adige	79	0	79	77	156	0,94
Valle dei Laghi	130	4	134	90	224	1,34
Comune di Trento	4.496	2	4.498	2.332	6.830	40,92
Comune di Rovereto	1.688	16	1.684	1.275	2.959	17,73
Totali	10.575	185	10.760	5.932	16.692	100

Tra i 10.575 alloggi destinati alla locazione rientrano anche i 901 alloggi NON OCCUPATI (8,5% del totale) cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali:
 70 segnalati agli enti locali in attesa di autorizzazione a locare
 88 in corso di ristrutturazione
 57 ristrutturati e da segnalare agli enti locali per l'assegnazione
 424 in fase di ristrutturazione
 162 già ristrutturati e in attesa di prossimo contratto entro il 2013
 20 in fase di sgombero e seguito di sfratto
 43 sono alloggi parcheggio per risanamento pavimenti
 37 sono in fase di cessione

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2013

Comunità di Valle e comune	Alloggi		Totale unità abitative in locazione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	con Patto Futura Vendita				
Valle di Fiemme	93	3	96	47	143	0,86
Primiero	40	0	40	31	71	0,43
Valsugana e Tesino	309	11	320	150	470	2,82
Alta Valsugana e Bernstol	505	5	510	314	824	4,94
Cembra	58	2	60	36	96	0,58
Valle di Non	240	1	241	124	365	2,19
Valle di Sole	87	2	89	62	151	0,90
Giudicarie	257	23	280	58	338	2,03
Alto Garda e Ledro	1.290	26	1316	668	1.984	11,89

Vallagarina	860	28	888	477	1.365	8,18
Comun General de Fascia	15	8	23	14	37	0,22
Altopiani Cimbri	30	0	30	27	57	0,34
Rotaliana - Koningsberg	417	9	426	152	578	3,46
Paganella	11	0	11	4	15	0,09
Val d'Adige	79	0	79	77	156	0,94
Valle dei Laghi	130	2	132	90	222	1,33
Comune di Trento	4.536	2	4.538	2.365	6.903	41,37
Comune di Rovereto	1.667	2	1.669	1.244	2.913	17,46
Totali	10.624	124	10.748	5.940	16.688	100

Tra i **10.624 alloggi** destinati alla locazione rientrano anche i **1.025 alloggi NON OCCUPATI** (9,6 % del totale) cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali:
19 segnalati agli enti locali in attesa di autorizzazione a locare
62 in fase rilascio certificazione energetica e stima
157 in attesa stipula contratto
158 in attesa di ristrutturazione
267 in ristrutturazione **da risulta**
237 in programmazione ristrutturazione da risulta
146 già ristrutturati e in attesa di prossimo contratto entro il 2012
29 in fase di sgombero
43 sono alloggi parcheggio per risanamento pavimenti
50 sono in fase di cessione
3 sono indisponibili (a disposizione degli enti proprietari)

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2014

Comunità di Valle e comune	Alloggi		Totale unità abitative in locazione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	con Patto Futura Vendita				
Valle di Fiemme	93	3	96	47	143	0,85
Primiero	40	0	40	32	72	0,43
Valsugana e Tesino	306	11	317	147	464	2,77
Alta Valsugana e Bernstol	513	4	517	336	853	5,09
Cembra	58	2	60	35	95	0,57
Valle di Non	240	1	241	124	365	2,18
Valle di Sole	87	1	88	62	150	0,90
Giudicarie	255	9	264	58	322	1,92
Alto Garda e Ledro	1.286	9	1.295	668	1.963	11,72
Vallagarina	882	13	895	473	1.368	8,17
Comun General de Fascia	15	8	23	14	37	0,22
Altopiani Cimbri	30	0	30	27	57	0,34
Rotaliana - Koningsberg	438	3	441	175	616	3,68
Paganella	11	0	11	4	15	0,09
Val d'Adige	79	0	79	77	156	0,93
Valle dei Laghi	130	0	130	90	220	1,31
Comune di Trento	4.552	2	4.554	2.398	6.952	41,50
Comune di Rovereto	1.660	1	1.661	1.244	2.905	17,34
Totali	10.675	67	10.742	6.011	16.753	100

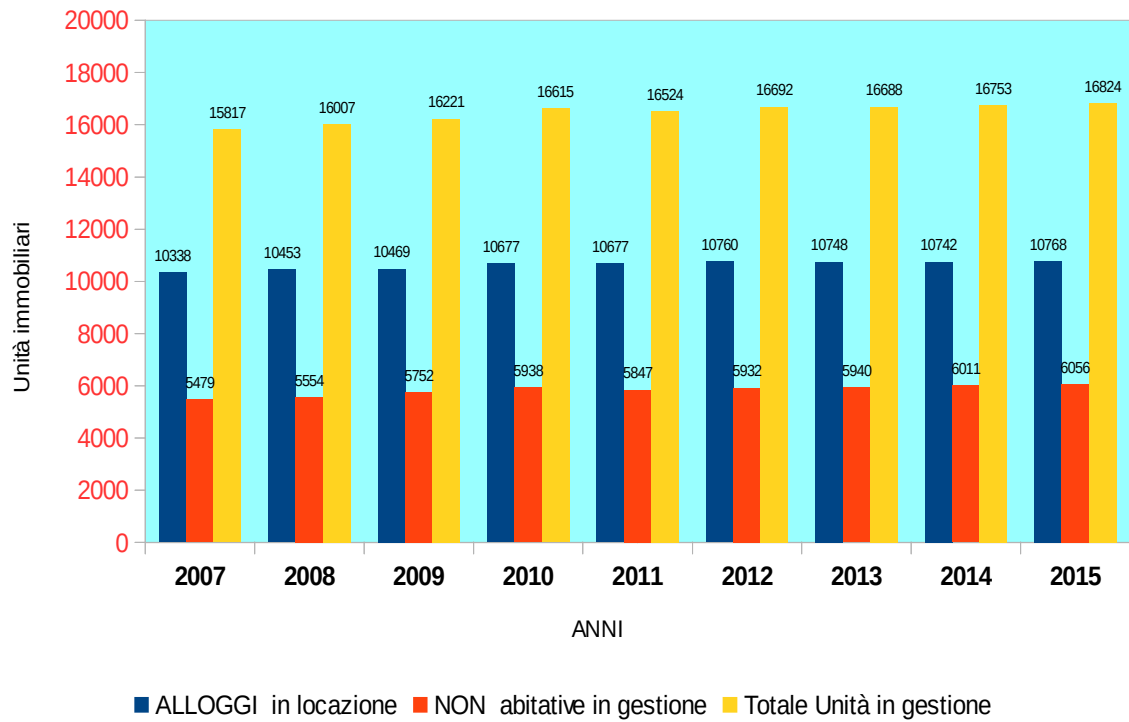
Tra i 10.675 alloggi destinati alla locazione rientrano anche i **1.223 alloggi NON OCCUPATI** (11,5% del totale) cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali:
 134 segnalati agli enti locali in attesa di autorizzazione a locare
 153 che necessitano di ristrutturazione integrale dell'edificio
 805 in fase di ristrutturazione **da risulta** (408 in lavorazione e 397 in progettazione)
 22 sono alloggi parcheggio per risanamento pavimenti
 49 in fase di sgombero e seguito di sfratto
 53 sono in fase di cessione
 7 sono indisponibili (a disposizione degli enti proprietari)

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2015

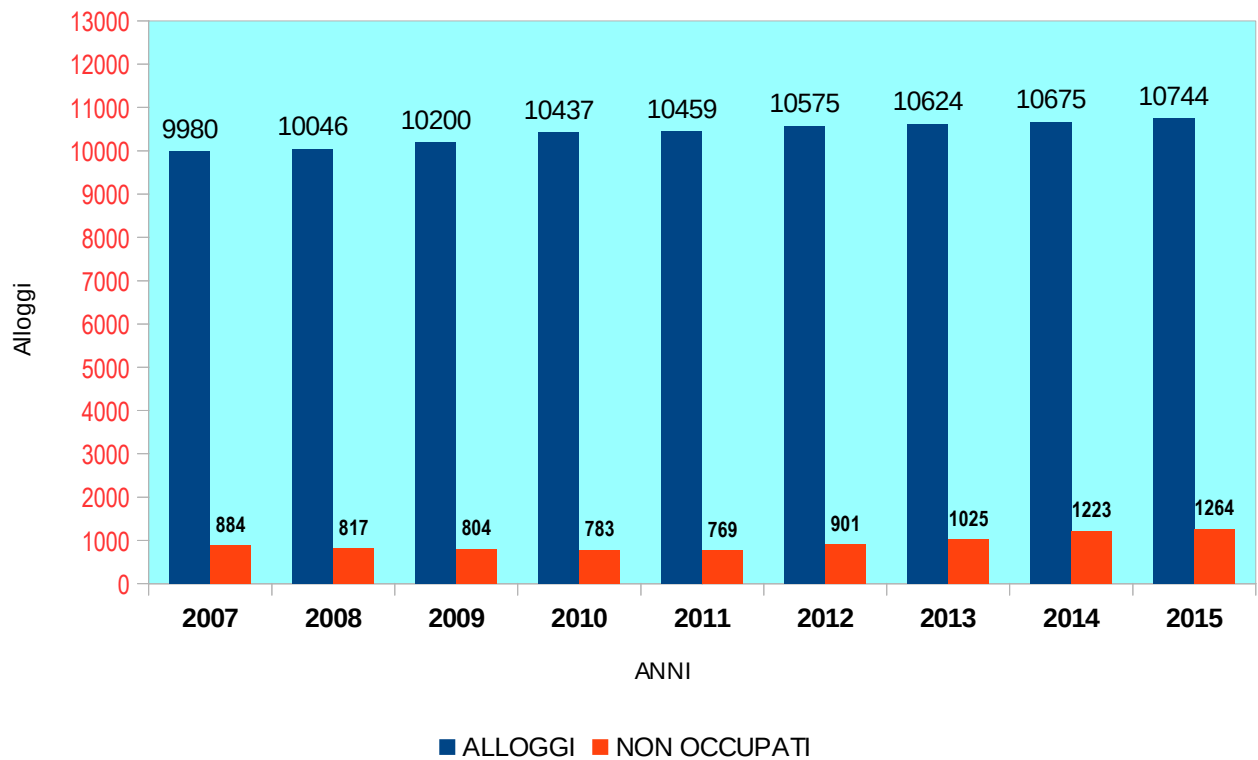
Comunità di Valle e comune	Alloggi		Totale unità abitative in locazione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	con Patto Futura Vendita				
Valle di Fiemme	93	0	93	47	140	0,83
Primiero	40	0	40	31	71	0,42
Valsugana e Tesino	305	5	310	146	456	2,71
Alta Valsugana e Bernstol	513	2	515	332	847	5,03
Cembra	57	0	57	35	92	0,55
Valle di Non	241	0	241	124	365	2,17
Valle di Sole	87	1	88	64	152	0,90
Giudicarie	254	3	257	58	315	1,87
Alto Garda e Ledro	1.347	3	1.350	734	2.084	13,37
Vallagarina	878	6	884	469	1.353	8,03
Comun General de Fascia	14	0	14	14	28	0,17
Altopiani Cimbri	29	0	29	26	55	0,33
Rotaliana - Koningsberg	434	2	436	174	610	3,62
Paganella	11	0	11	4	15	0,09
Val d'Adige	102	0	102	77	179	1,06
Valle dei Laghi	133	0	133	78	211	1,25
Comune di Trento	4.546	1	4.547	2.399	6.946	41,29
Comune di Rovereto	1.660	1	1.661	1.244	2.905	17,25
Totali	10.744	24	10.768	6.056	16.824	100

Tra i 10.744 alloggi destinati alla locazione rientrano anche i **1.264 alloggi NON OCCUPATI** (11,8% del totale) cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali:
 180 segnalati agli enti locali in attesa di autorizzazione a locare
 153 che necessitano di ristrutturazione integrale dell'edificio in cui insistono
 745 rilasciati dagli utenti (**da risulta**) e che richiedono interventi di ristrutturazione/risanamento (462 in lavorazione – 283 in progettazione)
 46 riservati al cambio alloggi
 47 in fase di sgombero e seguito di sfratto o liberazione coatta
 21 sono alloggi parcheggio per risanamento pavimenti
 65 sono in fase di cessione
 7 sono indisponibili (a disposizione degli enti proprietari)

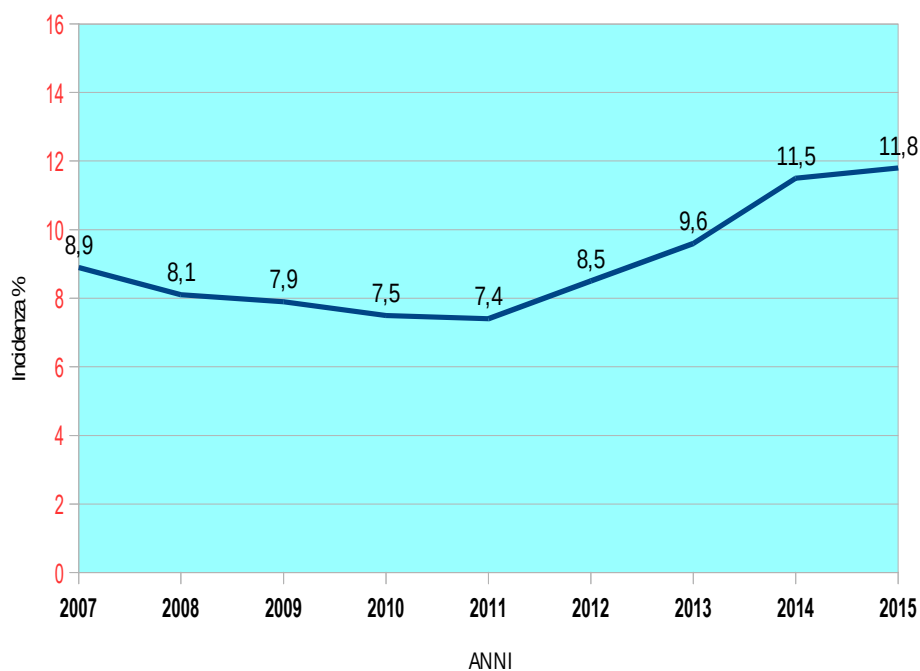
Patrimonio immobiliare pubblico - Consistenza per tipologia - Andamento: periodo 2007-2015



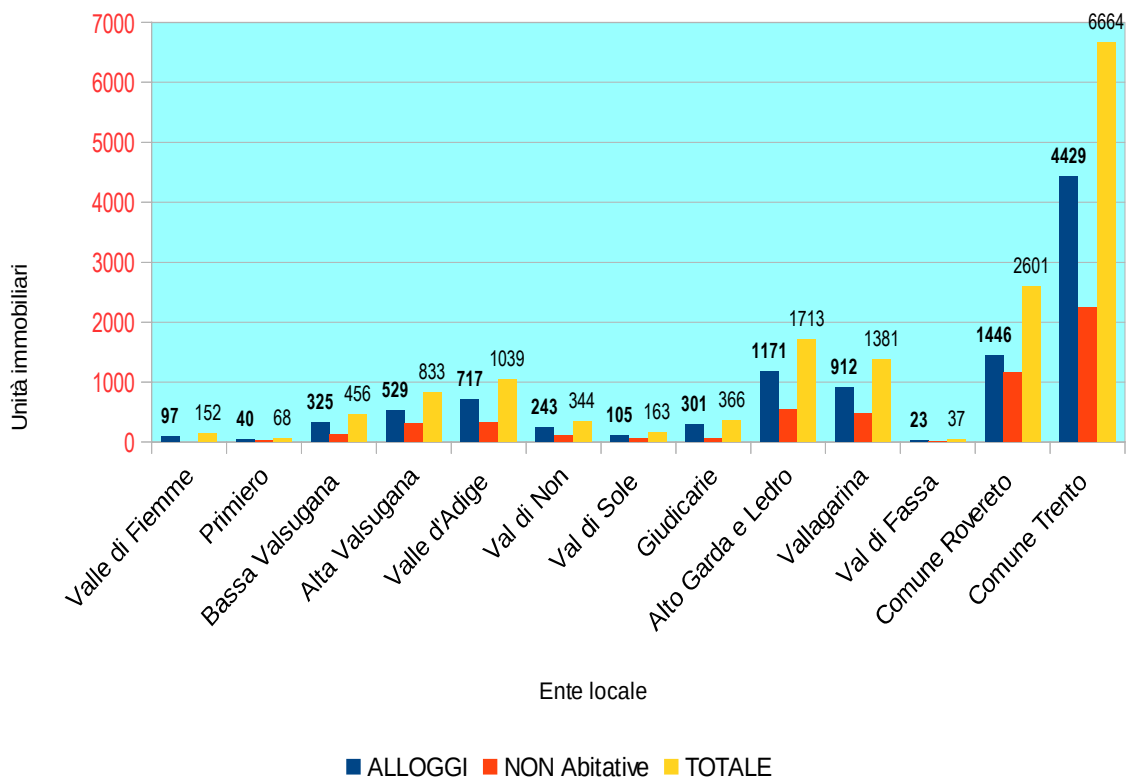
Patrimonio abitativo pubblico - Alloggi NON occupati per anno: periodo 2007-2015



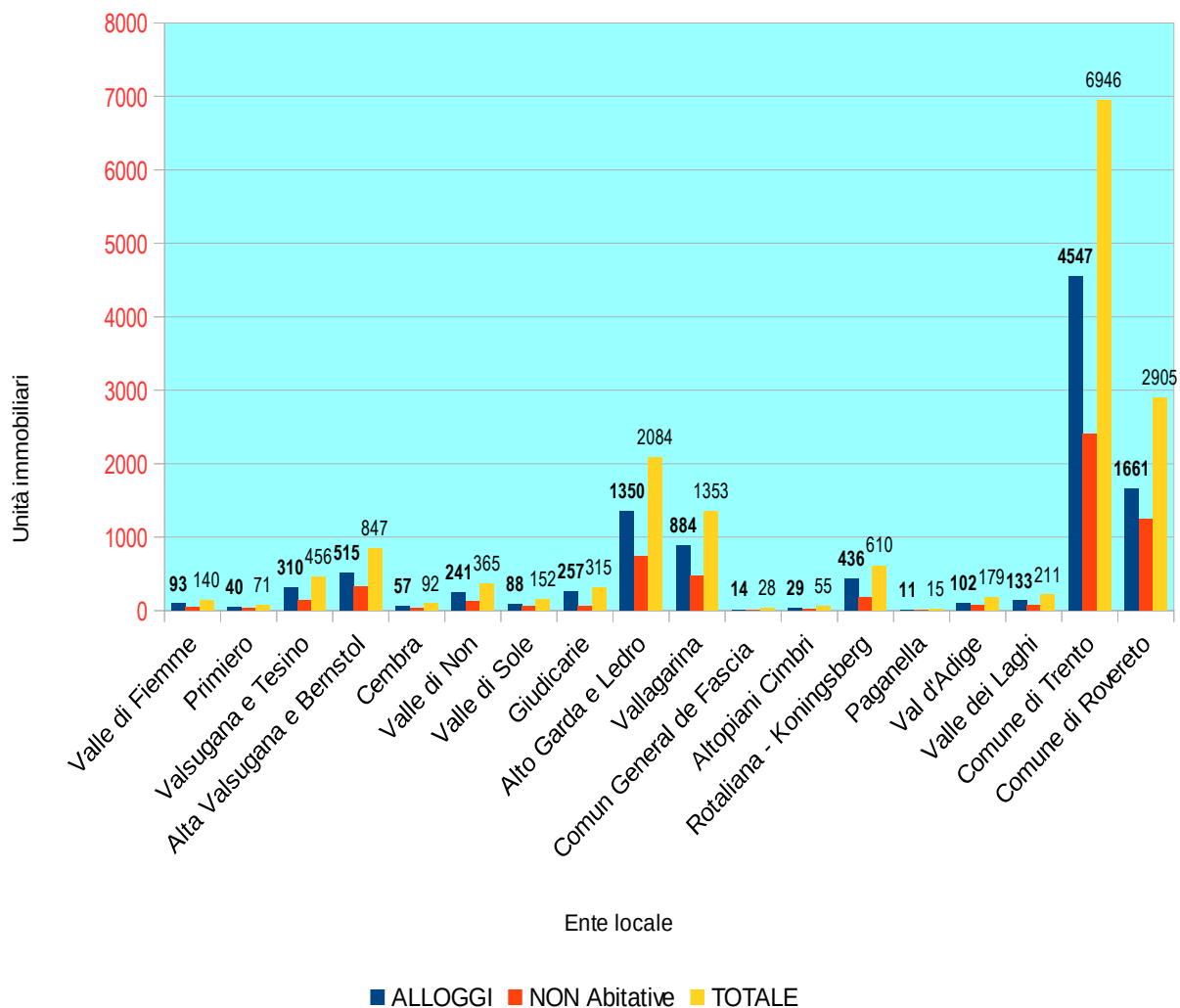
Alloggi NON occupati su totale alloggi destinati alla locazione - Incidenza % per anno: periodo 2007-2015



Patrimonio Immobiliare pubblico - Consistenza, Tipologia, Distribuzione territoriale - ANNO 2007



Patrimonio immobiliare pubblico - Consistenza, Tipologia, Distribuzione terrotoriale - ANNO 2015



In forza delle disposizioni della legge provinciale n. 15 del 2005, ITEA SpA è legittimata a gestire gli alloggi di proprietà della Provincia, dei comuni e loro forme associative nonché di proprietà di soggetti privati.

Per quanto riguarda la **gestione di alloggi di privati proprietari in stabili in parte di proprietà di ITEA SpA**, le modalità di gestione si differenziano a seconda della quota di proprietà, di maggioranza o di minoranza, detenuta dalla società.

Nel caso in cui ITEA SpA detenga una quota di maggioranza della proprietà provvede all'amministrazione e gestione diretta degli immobili (addebitando ai proprietari privati di unità immobiliari inserite in immobili amministrati e gestiti direttamente da ITEA SpA, oltre alle effettive spese generali e di amministrazione, una quota remunerativa del servizio reso); nel caso in cui detenga una quota di minoranza della proprietà promuove la costituzione di condomini.

ITEA SpA – Gestione del patrimonio abitativo in proprietà e per conto terzi*

Patrimonio gestito in GLOBAL SERVICE						
Comuni	Alloggi	Garage	Posti auto	Unità ad uso commerciale	Unità ad uso associativo	convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 8 della L.P. 21/92 (ora abrogato) Scadenza
Trento	375	51	37	5	22	03/08/2014
Arco	41		6			18/01/2016
Pergine	13					22/12/2013
Tiarno di sotto	4					22/06/2015
Tenno	3					31/03/2015
Valda	3					24/03/2008
Totale Convenzioni	439	51	43	5	22	
Provincia	363	5				
Totale	802	56	43	5	22	
* in proprietà della Provincia, dei comuni, di soggetti privati ex assegnatari						
Alloggi in proprietà di terzi privati			<p>n. 1.251 alloggi, distribuiti in 200 stabili diversi nei quali la Società partecipa in modo diversificato come proprietaria (di una <u>quota di maggioranza</u> o di una <u>quota di minoranza</u>).</p> <p>Il proprietario privato ottiene gli stessi vantaggi dell'inquilino ITEA SpA in termini di riduzione dei costi dei servizi condominiali ottenuti dalla Società mediante vantaggiosi ribassi conseguiti con appalti di grande rilevanza e qualità del servizio (riscaldamento, ascensori, assicurazioni).</p>			
Alloggi in proprietà di ITEA SpA in edifici costituiti in condominio (a seguito della vendita di parte di alloggi pubblici o, viceversa, dell'acquisto di alloggi pubblici in edifici privati) amministrati e gestiti da amministratore privato nominato ai sensi del codice civile.			<p>n. 1.209 alloggi, distribuiti in 270 edifici diversi.</p> <p>Gli assegnatari non godono dei benefici dell'inquilino ITEA SpA, in termini di riduzione dei costi.</p>			

Gli utenti di ITEA SpA presentano, rispetto alla distribuzione provinciale della popolazione, una maggiore concentrazione in tutte le classi d'età tranne che in quella considerata "produttiva" ossia tra i 25 ed i 44 anni: le classi di età 15-24 e > 65 sono più consistenti.

La popolazione utente di ITEA SpA è per l'**80% di cittadinanza italiana** e per il 93% europea; in generale, è **più vecchia di quella provinciale** e costituita prevalentemente da **nuclei familiari con uno o due componenti** (mediamente oltre il 63% del totale). Si è assistito, in particolare, all'aumento negli anni della presenza dei **nuclei monopersonali** (8,6% nel 2015), dei **nuclei familiari composti da un solo genitore con figli** (7,9% nel 2015) e dell'incidenza dei nuclei familiari residenti negli alloggi di ITEA SpA in cui è presente un componente con invalidità superiore al 75% (che ha raggiunto, nel 2015, il18%).

La componente femminile risulta in aumento e, rispetto alla popolazione provinciale, sovra rappresentata e più vecchia. Per quanto riguarda il **livello di istruzione**, gli inquilini di ITEA SpA risultano maggiormente concentrati nelle categorie "nessun titolo – licenza elementare" e "licenza media".

La **condizione professionale**, vede gli **occupati** rappresentare solamente il 33% (un terzo) degli inquilini di itea spa e la componente dei **pensionati** pesare per il 27%.

La parte più consistente degli utenti è rappresentata dagli **assegnatari** di alloggi che rappresentano oltre i due terzi del totale dei contratti⁸⁶ e costituiscono, in ragione degli scopi istituzionali della Società, l'**utenza principale** di riferimento.

Requisito fondamentale per ottenere l'assegnazione di un alloggio pubblico e per rimanere titolari del contratto è il rispetto dei **limiti di reddito** (per l'accesso all'alloggio o subentro del contratto e per la permanenza nell'alloggio).

Oltre tre quarti dell'inquilinato (75,4%) si colloca sotto il limite massimo di reddito per l'assegnazione dell'alloggio: l'affitto viene calcolato in base ad un **canone "oggettivo"** definito in base a parametri di consistenza, caratteristiche e condizioni abitative dell'alloggio; il **canone "soggettivo"**, quello realmente pagato dall'inquilino, è determinato da ITEA SpA applicando al canone oggettivo le percentuali di contribuzione previste dalla legge per ogni fascia di reddito.

Si rileva, in sintesi, che **le caratteristiche degli inquilini indicano la coerenza dell'operato di ITEA SpA** la quale, in relazione all'andamento sociale, riserva **maggior attenzione alle fasce di utenza debole** (tipicamente anziani e famiglie numerose a reddito relativamente basso): infatti, mentre nel passato gli alloggi pubblici erano occupati da famiglie giovani e numerose con difficoltà economiche, oggi questi sono per lo più occupati da persone anziane, da famiglie con un solo genitore, da immigrati stranieri o da soggetti con problemi di emarginazione sociale.

La Tavola seguente descrive il **profilo dell'utenza** della Società, in ordine a quantità e principali caratteristiche qualitative: distribuzione per **genere**, per **età**, per livello di **istruzione** e tipo di **occupazione**.

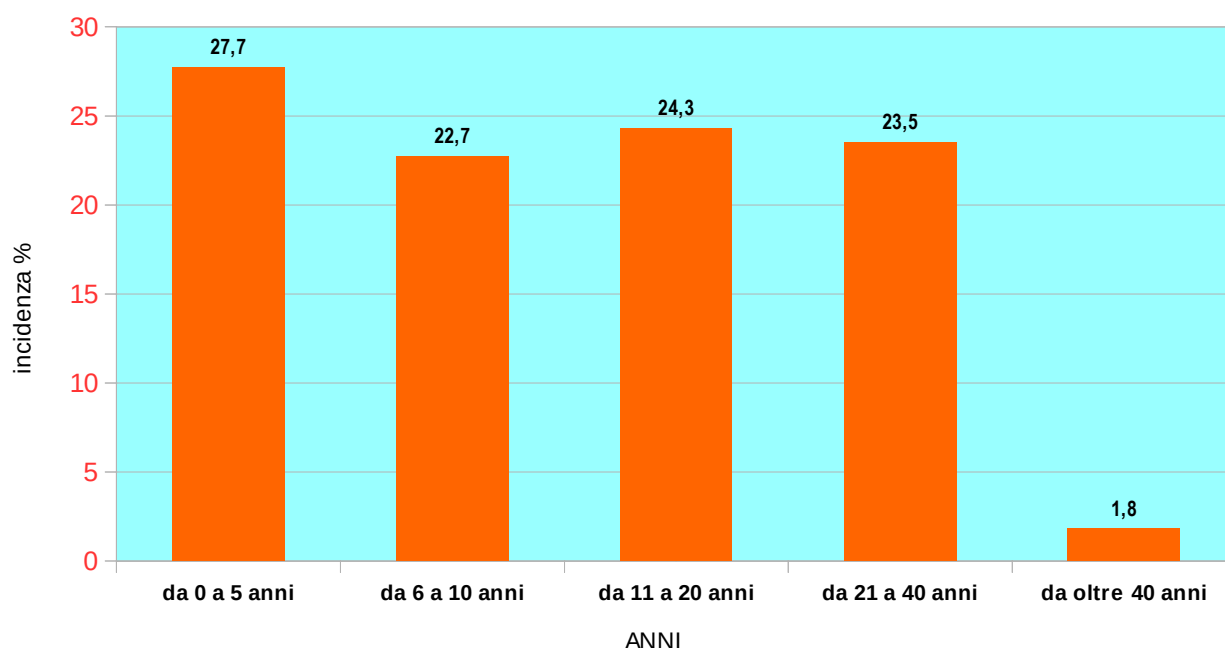
ITEA SpA – INQUILINI, per anno											
ANNO	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
INQUILINI	21.003	21.143	21.642	22.236	21.100	22.800	23.400				
di cui Donne (%)		55,7	55,8	55,9	55,8						
di cui Anziani (%)		21,5		21,8	21,3						
Nuclei con contratto attivo					9.396	9.669	9.787	9.795	9.723	9.519	9.534
Numerosità media per nucleo		2,3		2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Numero Componenti	Incidenza %										
1	36,0	35,6	35,3	36,5	35,9	35,7	35,5	35,7	36,4	37,2	38
2	28,5	28,2	27,6	28,3	28,6	28,6	28,2	28,7	28,0	27,6	28
3	16,6	16,4	16,3	15,3	14,8	14,3	14,1	13,8	13,8	13,5	13
4	11,5	11,9	11,7	11,5	11,7	11,5	11,5	11,2	10,9	10,7	10
5	4,8	5,3	5,3	5,3	5,5	5,9	6,2	6,0	6,0	6,0	6,0
6 o più	2,2	2,5	2,6	3,1	3,5	4,0	4,5	4,6	4,9	5,0	5,0
Totale	100										

La Tavola seguente aggrega i nuclei familiari assegnatari in ragione della durata della rispettiva permanenza in alloggio pubblico, come inquilini di ITEA SpA.

⁸⁶ I contratti possono essere di diversa tipologia: a canone sociale, a canone concordato, a canone moderato, patti di futura vendita, locazioni temporanee e locazioni agevolate ad enti o associazioni con finalità sociali.

ANNI DI PERMANENZA in alloggio di ITEA SpA – % inquilini				
da 0 a 5 anni	da 6 a 10 anni	da 11 a 20 anni	da 21 a 40 anni	da oltre 40 anni
27,7	22,7	24,3	23,5	1,8
50,4		49,6		
La metà degli utenti (nuclei) risiede in alloggi di ITEA da più di 10 anni				

Anni di Permanenza degli inquilini in alloggi ITEA Spa - incidenza %



La gestione degli utenti riguarda differenti ambiti di attività, che attengono principalmente a **profili di gestione amministrativa** e sono riconducibili a **due macro-aree**:

- l'insieme dei **processi inerenti la gestione del rapporto locativo** per quanto riguarda lo stretto **profilo giuridico-amministrativo** e, quindi, i requisiti contrattuali, la gestione dell'anagrafe dell'utenza⁸⁷, gli adempimenti inerenti alla redazione e alla stipula dei contratti⁸⁸ di locazione e dei contratti di cessione⁸⁹;

87 ITEA SpA provvede **ogni anno** – attraverso l'**Anagrafe dell'utenza** – al **censimento anagrafico-reddituale** del proprio inquilinato (composizione dei nuclei familiari, requisiti reddituali e patrimoniali degli inquilini che consentono, a seconda dei casi, l'accesso o la permanenza nell'alloggio pubblico, aggiornamenti Istat, variazioni in corso d'anno) sulla base del quale procede anche al ricalcolo, secondo parametri oggettivi e soggettivi, del canone dovuto. Per le nuove assegnazioni e per l'inserimento di nuovi componenti in nuclei già censiti, l'acquisizione dei dati anagrafico-reddituali, necessaria in questo caso per la verifica dei requisiti per l'accesso, viene effettuata con continuità anche in corso d'anno. ITEA SpA attua, con precise metodiche e utilizzando le schede anagrafe, controlli sulla veridicità dei dati relativi alla situazione reddituale e alla composizione familiare forniti da ciascun nucleo.

88 La natura del rapporto che lega l'inquilino a ITEA SpA comporta necessariamente l'attività di **gestione contrattuale** delle varie situazioni locative che consta delle attività tipiche: predisposizione contratti, stipula, registrazione, consegna e presa in carico delle unità immobili riconsegnate. La Società gestisce i **contratti di locazione semplice** per le situazioni tipicamente abitative (gli alloggi) e anche un'ampia porzione di patrimonio in regime di **locazione non abitativa**: locazioni commerciali (negozi, uffici, magazzini) e locazioni, a canone agevolato, di immobili destinati ad uso sociale (sale pubbliche, sedi di associazioni, altro).

89 **Gli immobili da cedere in proprietà**, sia che si tratti di alloggi che di locali commerciali, **vengono individuati dalla Giunta provinciale** che approva, con apposite deliberazioni, i relativi **piani di cessione** (elenco di immobili che possono essere ceduti,

- la **gestione dei rapporti e degli obblighi contrattuali** che gli inquilini assumono all'atto della sottoscrizione del contratto, con particolare riferimento ai vincoli del regolamento affittanze, alla conflittualità⁹⁰, alla soluzione delle esigenze e problematiche, anche particolari, segnalate dagli utenti, alle richieste di mobilità⁹¹ e di ospitalità⁹², alla rateizzazione della morosità⁹³, alle situazioni e procedure di sfratto.

E' da sottolineare che con la **legge finanziaria provinciale per il 2010** sono state introdotte importanti **novità in merito alle violazioni del contratto di locazione** e del Regolamento delle Affittanze: **la diffida scritta comporta l'applicazione del canone di mercato, dal mese successivo alla data di ricevimento** della stessa e fino alla mensilità nel corso della quale è accertata la cessazione delle violazioni; se le violazioni persistono oltre il termine fissato dalla diffida, la Società può avviare la procedura di revoca dell'alloggio.

In relazione alla **prevenzione e gestione della conflittualità dell'utenza**, si deve segnalare che, a partire dagli anni 2000, si è rilevato – sulla base degli indicatori utilizzati per il monitoraggio (utilizzo improprio di parcheggi, disturbi alla quiete, pulizia e cura degli spazi comuni, custodia inadeguata di animali domestici) – un **calo tendenziale delle segnalazioni di disagio e dei conflitti tra utenti**.

Nel contempo, si deve considerare che nell'inquilinato ITEA SpA **si prospetta una crescita del numero di potenziali utenti deboli** che – per condizione sociale, disagio psicologico, problemi connessi con l'età avanzata e condizione culturale

tenuto conto della loro vetustà e localizzazione). Nel caso degli alloggi la cessione può avvenire **esclusivamente a favore dell'assegnatario** che beneficia, tra l'altro, in relazione alla sua capacità reddituale e al periodo di occupazione dell'alloggio, di **notevoli riduzioni rispetto al valore di mercato** dell'alloggio. Per i locali commerciali viene indetta un'asta pubblica ad un prezzo in linea con quelli si mercato ed il locatario beneficia esclusivamente di un diritto di prelazione.

- 90 La **gestione delle problematiche sociali**, che normalmente ha inizio con una **segnalazione di violazioni** al Regolamento delle Affittanze, si concretizza in una serie di attività (richiami verbali e scritti, colloqui e sopralluoghi) volti alla risoluzione delle conflittualità (reali o potenziali) che derivano dai comportamenti inosservanti delle regole. Per le attività di controllo sul territorio la Società si avvale di propri **ispettori** (con specifiche attribuzioni finalizzate a verificare il rispetto, da parte degli utenti, delle regole di convivenza sociale e degli obblighi nella conduzione dell'alloggio e nell'utilizzo degli spazi comuni) e anche di un contratto triennale per il **servizio di supporto socio-relazionale** affidato ad una **cooperativa sociale**, che copre le tre aree a più alta densità abitativa pubblica del territorio provinciale (Trento, Rovereto e Riva) e si concretizza in azioni di **controllo** del rispetto del Regolamento e in attività di **mediazione sociale** (supportata da un consulente a contratto) volte a prevenire conflitti e comportamenti antisociali.
- 91 Attraverso la **gestione della mobilità** ITEA Spa effettua **cambi alloggio** (intesi come trasferimenti definitivi di un nucleo dall'alloggio assegnato ad un altro) sia su richiesta degli stessi assegnatari che per esigenze interne di più razionale utilizzo del patrimonio abitativo. I trasferimenti possono avvenire per varie motivazioni, tra cui condizioni di sovraffollamento o sottoutilizzo, gravi disagi nell'utilizzo dell'alloggio a causa di patologie di cui soffre un componente del nucleo, ecc.. Per la domanda ritenuta accoglibile, ITEA SpA ricerca l'alloggio idoneo da proporre: in caso di accettazione dell'alloggio proposto è adottato il provvedimento di cambio, mentre in caso di rifiuto la domanda viene archiviata.
- 92 Gli assegnatari di alloggi che intendono **ospitare** stabilmente, ossia per un periodo superiore a tre mesi, persone non rientranti nell'anagrafe ITEA SpA devono presentare apposita richiesta scritta: la Società, valutate le motivazioni addotte e le caratteristiche dell'alloggio, può autorizzare l'ospitalità per un periodo di tre anni, prorogabile di ulteriori due. Per i prime tre anni il canone soggettivo del nucleo ospitante viene ricalcolato sulla base dei redditi della persona ospitata, mentre nei due anni ulteriori di proroga viene applicato il canone oggettivo (canone massimo) in luogo di quello soggettivo. Sono espressamente previsti dei casi di deroga al limite triennale qualora si ospitino badanti, soggetti anziani o invalidi. Alla scadenza del termine massimo previsto, se non ricorrono le condizioni per l'inserimento definitivo dell'ospite nel nucleo familiare, l'ospitalità si intende automaticamente cessata, pena la revoca dell'alloggio.
- 93 L'attività di **recupero del credito** derivante dal mancato pagamento di canoni o spese condominiali costituisce un'attività complessa ed articolata che viene effettuata attraverso una serie di controlli, solleciti e diffide a pagare quanto dovuto, al fine di evitare la procedura ultima della segnalazione per la revoca dell'assegnazione. Valutata la consistenza del debito e la situazione sociale ed economica del debitore, la Società può concordare **dilazioni e rateizzazioni** del debito che ne consentono un recupero diluito nel tempo. L'**inerzia** da parte dell'inquilino comporta non solo l'avvio della **procedura per la revoca** che si conclude con lo sfratto (rilascio forzoso dell'alloggio da parte dell'inquilino) ma consente anche di procedere con l'**ingiunzione di pagamento** (procedura giudiziale) e conseguente pignoramento di beni o di parte dello stipendio o della pensione, fino al totale rientro della somma dovuta.

– si trovano in posizione spesso non conciliante con il complesso di norme regolamentari, di semplice convivenza civile e di rispetto che la vita in comunità impone, andando talvolta a sfiorare profili che lambiscono l'area della criminalità⁹⁴.

Nel contesto Trentino, a fronte di un incremento moderato dei fenomeni riconducibili alla delinquenza, è aumentata sensibilmente l'insicurezza soggettiva, cioè la percezione del pericolo, che genera un disagio che può trovare sfogo in diverse forme.

Negli anni più recenti ITEA SpA, per **mantenere la conflittualità emergente o potenziale entro una soglia di tolleranza**, si è fortemente impegnata – anche con misure sperimentali – soprattutto in due ambiti finalizzati alla serena convivenza delle diversità: l'**affiancamento ai servizi socio-sanitari** per garantire, con interventi coordinati e visite a domicilio, una rete efficiente di assistenza ai soggetti deboli con patologie conclamate; l'accertamento della comprensione e dell'accettazione delle **regole di serena convivenza**, in un'ottica di prevenzione sui **diritti e doveri** che esse implicano.

Queste iniziative sono state realizzate per mirare ed orientare la prevenzione della conflittualità sia verso i singoli "utenti deboli" che verso l'utenza in generale⁹⁵.

L'attività di prevenzione e di gestione della conflittualità sociale è stata condotta, sul territorio, prioritariamente, da 4 **ispettori di zona** che hanno effettuato interventi volti sia a risolvere e contenere la conflittualità sociale che a supportare altri processi e servizi rivolti all'utenza⁹⁶.

In casi particolarmente delicati intervengono anche 2 **mediatori sociali** che – al fine di migliorare la qualità dell'abitare nelle realtà condominiali della Società – si occupano di gestire e supportare situazioni problematiche specifiche (difficoltà dovute ad età, patologie fisiche o psichiche spesso non conclamate, grave disagio economico o marginalità sociale) nonché di realizzare corsi di formazione per i referenti condominiali e per i nuovi assegnatari.

Il **servizio socio-relazionale**⁹⁷ è stato potenziato, nel corso del **2012**, passando da 4 a 6 zone specifiche.

ITEA SpA – Area gestione vivibilità – Interventi per anno: 2007-2015									
INTERVENTI	ANNO								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Regolamento affittanze <i>Segnalazioni di violazione</i>	48	41	50	36	45	62	77	83	67
TOTALE	3.700	4.313	4.570	7.036	5.596	5.867	6.303	5.892	4.281
Attività Ispettori* <i>per conflittualità</i>	754	980	1.077	1.416	1.712	1.891	1.948	2.057	1.190

94 Importanti ed autorevoli ricerche scientifiche hanno già rilevato come la **convivenza tra diversità** – sicuro fattore determinante negli schemi sociali che si affermeranno prossimamente nei quartieri e negli agglomerati abitativi, non solo pubblici – è un **potenziale fattore di disagio** e, quindi, di reazione ad esso attraverso molteplici e differenziati atteggiamenti ed azioni.

95 Sono stati redatti (anche in formato plurilingue) e divulgati, in particolare, il "*Codice di comportamento degli amministratori, dei dipendenti e dei collaboratori di ITEA SpA*", la "*Carta dei servizi*", il "*Piano sicurezza per la vivibilità negli stabili ITEA*", il "*Patto comune di solidarietà e convivenza*" e la "*Sicurezza in casa e tutela dell'ambiente*".

Per prendere visione di tale documentazione si rinvia al sito istituzionale di ITEA SpA, all'indirizzo web www.itea.tn.it

96 In particolare alla formazione dei *referenti condominiali* che hanno un ruolo strategico nel garantire una buona gestione sia degli immobili sia dei rapporti condominiali.

97 Il *servizio socio-relazionale* è operativo principalmente nelle zone ad alta densità abitativa ed è volto a monitorare e contenere la conflittualità sociale, a supervisionare la corretta gestione degli alloggi e delle parti condominiali da parte dell'inquilinato e a coadiuvare gli uffici centrali nello svolgimento di alcune pratiche amministrative. Nel 2012, agli uffici di Trento centro, Trento sud, Rovereto e Riva del Garda si sono aggiunti gli uffici di Spini-Rotaliana e di Levico Terme.

Attività Fiduciari**	TOTALE	16.000	17.800	18.221	16.697	16.813	18.908	13.963	12.314	11.094
	per conflittualità	3.118	3.482	3.496	4.091	4.306	5.304	5.038	4.059	3.784
* Attività amministrative sul territorio, conflitti sociali, visioni alloggi e controllo fabbricati, verifica occupazione, incontri con fiduciari o con enti pubblici, Sfratti, revoche e recupero crediti.										
** SEDI: Trento centro, Trento sud, Rovereto, Riva del Garda; dal 2012, anche Spini-Rotaliana e Levico Terme. Raccolta schede, contratti, ospitalità, mobilità, morosità, patrimonio, conflitti sociali.										

In relazione al **piano sicurezza per la vivibilità** degli inquilini ITEA SpA, approvato dalla Giunta provinciale nel 2009, è stato introdotto – nel corso del 2010 – lo strumento della **“Scheda di analisi sociale e contesto insediativo”⁹⁸** per **contribuire ad orientare, a livello urbanistico, le scelte della Provincia e degli enti locali nell’ambito generale dell’edilizia abitativa** utilizzando due macro-indicatori: l’indicatore di **sostenibilità sociale** (che tiene conto dell’analisi della domanda di alloggi pubblici, della presenza o meno di altri alloggi di edilizia residenziale pubblica ed esamina la popolazione residente (densità, fascia d’età e presenza di cittadini extracomunitari); l’indicatore della **preferibilità** (presenza e capacità dei servizi presenti sul territorio, potenziale valore della qualità della vita del nuovo insediamento); i due indicatori, sommati, vanno a determinare l’**indice di impatto sociale del nuovo insediamento abitativo**.

Nel 2011 sono state realizzate **12 schede** di analisi sociale e contesto insediativo che hanno coinvolto 10 comuni, una frazione del capoluogo e una intera Comunità di Valle: le analisi hanno riguardato 102 nuovi alloggi e 3 unità immobiliari adibite a spazi d’interesse pubblico rilevando, nella fattispecie, una situazione più che favorevole per nuovi insediamenti di edilizia residenziale pubblica. **Nel corso del 2012** sono state realizzate altre **10 schede** di analisi sociale e contesto insediativo. Sempre nel 2012, ITEA SpA ha ritirato – a Torino (il 15 novembre) – il **premio Palmarès Federcasa** per la categoria “Sostenibilità sociale”⁹⁹.

Nell’autunno **2013** ITEA SpA ha realizzato – mediante interviste telefoniche su un questionario – una **indagine sulla soddisfazione dell’utenza** strutturata su base campionaria¹⁰⁰. Gli argomenti principali indagati e strettamente inerenti al servizio sono stati i seguenti:

- **immissione e godimento dell’alloggio**; aspetti relativi alla consegna dell’appartamento (informazioni, valutazione dell’alloggio alla consegna) e ai servizi di manutenzione (riparazioni, riscaldamento, ascensori);
- **rapporto con gli uffici**; informazioni e comunicazioni ricevute sulle pratiche e sugli aspetti del servizio e valutazione della cortesia e competenza del personale preposto;
- **sicurezza**, presso i fabbricati e gli alloggi ITEA SpA;
- **vivibilità dei quartieri**.

L’indagine – che ha interessato l’inquilinato titolare di contratto di locazione abitativa a canone sostenibile, distribuito su tutto il territorio provinciale e ha utilizzato l’espressione dei giudizi su una scala di valutazione (min = 1 – max = 10) in

98 Consiste nella elaborazione della fotografia demografica e sociologica del territorio per verificare la capacità del territorio di assorbire nuova popolazione e la capacità dei servizi presenti, non solo pubblici (ma anche associazioni di volontariato, associazioni sportive, centri di aggregazione, spazi commerciali e negozi di beni di prima necessità) di rispondere ai nuovi bisogni, prevedendo eventualmente la necessità di potenziarli, e per determinare il giusto mix di utenza (famiglie con figli rispetto ad anziani, utenza straniera rispetto a popolazione locale).

99 Il concorso, organizzato da Federcasa e giunto alla quarta edizione, riconosce e conferisce un attestato di “Qualità Innovazione Sviluppo” alle migliori iniziative nei settori di attività che sono all’ordine del giorno e che vedono quotidianamente impegnati gli enti dell’abitazione sociale.

100 Il campione è stato stratificato per tipologia del patrimonio edilizio e per zona geografica.

relazione ai vari quesiti proposti nell'intervista – ha restituito i seguenti risultati: indice di **soddisfazione generale** (0-10) = **7,13**; inquilini **soddisfatti** = **84,4%**; inquilini completamente soddisfatti = **34,4%**; inquilini **completamente insoddisfatti** = **0,8%**.

Tra le iniziative per il miglioramento della vivibilità e della sicurezza sociale si ricorda l'organizzazione della **"Festa dei vicini"** che è giunta la settima edizione, ha visto l'adesione dei quartieri coinvolti¹⁰¹.

Nel giugno 2015, il Consiglio di amministrazione ITEA SpA ha deliberato all'unanimità la **nuova composizione della Commissione Sociale**¹⁰² – **tavolo di lavoro permanente** nato con la volontà di costruire e rafforzare la rete esistente tra i soggetti, istituzionali e del mondo del sociale, che a diverso titolo si occupano di politiche abitative, sicurezza e inclusione sociale. Nel corso degli incontri i componenti del Tavolo – **coordinato da ITEA SpA** – individuano e discutono con la Società temi e priorità d'intervento nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e definiscono modalità operative e scelte tecniche con cui si intende operare sul territorio per superare le criticità esistenti.

La **morosità degli utenti** (inquilini ed ex inquilini) continua a rappresentare un **fenomeno consistente e critico** per ITEA SpA ed assume profili ragguardevoli sia per la dimensione globale del debito che per il numero di debitori.

In termini percentuali la morosità complessiva sul totale dei crediti è passata dal 9,25% del 1996 al 14,47% del 2000, cui è seguito un miglioramento nel triennio successivo, mentre nel 2004 è ripresa ad aumentare fino ad arrivare al 14,51%.

Il tasso di morosità per l'anno **2005** si attestava al 13,13% e nel 2006 la morosità complessiva sul totale dei crediti risultava pari al 10,33% facendo registrare un ulteriore miglioramento rispetto all'esercizio precedente.

A fine **2006** i **crediti nei confronti dei propri utenti** ammontavano ad **€ 3.887.775,95**.

La morosità **totale** registrata nell'anno **2007** risultava pari ad € 3.306.236,00 (con una riduzione di circa il 15% rispetto al 2006): di questa, € 1.200.874,00 costituivano la morosità **d'esercizio** mentre i rimanenti € 2.105.362 erano riferiti alla morosità **pregressa**.

La situazione alla fine del **2008** risultava la seguente: morosità totale: € 3.237.423,58 (con una riduzione di circa il 2% rispetto al 2007), di cui € 1.424.721,39 morosità d'esercizio e € 1.812.702,19 morosità pregressa. La morosità **pregressa** ha costituito la **parte più significativa** del fenomeno totale (il 63,98% nel 2005 e il 55,28% nel 2006).

In relazione alla **tipologia** di spesa su cui si viene a creare, è possibile scomporre la morosità in canoni di unità abitative, canoni di unità non abitative, spese condominiali, altri addebiti (interessi di mora, spese solleciti e rateizzazioni, rate di ammortamento su cessioni di immobili, imposte di registro e bollo anticipate). La componente della **morosità per canoni di locazione di unità abitative** ha fatto registrare un considerevole incremento soprattutto negli anni tra il 1998 e il 2000 (+11,2%) rappresentando, in media, il 37% della morosità totale; quella per canoni di **locazione di unità non abitative** (in media meno del 7% della morosità totale) si è mantenuta sostanzialmente costante. La **morosità per spese condominiali** ha invece avuto un andamento altalenante (forse anche legato all'emissione non sempre annuale dei conguagli sulle spese condominiali) e ha rappresentato nel corso degli anni **la maggior incidenza sul totale della morosità (39%)**; infine quella per altri addebiti ha significato, mediamente, il 18% circa della morosità totale.

¹⁰¹ L'associazionismo e gli enti locali hanno collaborato in maniera sempre più fattiva, riconoscendo a questa iniziativa l'efficacia nel promuovere legami di prossimità e solidarietà tra i vicini di casa e nel favorire dialogo culturale.

¹⁰² La nuova composizione della Commissione sociale prevede la partecipazione dei rappresentanti degli enti sul cui territorio l'housing sociale è più presente - Comune di Trento, Comunità della Vallagarina ed il Consorzio dei Comuni – i rappresentanti delle sigle sindacali CGIL, CISL e UIL, oltre ai rappresentanti delle organizzazioni degli inquilini SICET, SUNIA, ACLI, UNIAT, SIAPAT ed ATAIES ed ad un rappresentante del Servizio Autonomie Locali della Provincia.

Morosità degli utenti – per tipologia: periodo 2002-2006				
ANNO	<i>Morosità per canoni di unità abitative (€)</i>			
	pregressa	di esercizio	Totale	%
2002	841.997,13	501.611,68	1.343.608,81	12,46
2003	888.026,04	413.226,63	1.301.252,67	11,67
2004	926.704,14	596.417,64	1.523.121,78	12,44
2005	870.808,77	606.576,47	1.477.385,24	11,85
2006	809.795,40	701.302,19	1.511.097,59	11,18
ANNO	<i>Morosità per canoni di unità non abitative (€)</i>			
	pregressa	di esercizio	Totale	%
2002	97.632,73	94.457,83	192.090,56	9,89
2003	112.550,71	109.858,48	222.409,19	10,73
2004	139.609,45	137.331,27	276.940,72	11,96
2005	147.846,28	122.715,20	270.561,48	10,91
2006	103.598,64	127.763,47	231.362,11	9,10
ANNO	<i>Morosità per spese condominiali (€)</i>			
	pregressa	di esercizio	Totale	%
2002	694.495,07	562.114,14	1.256.609,21	12,43
2003	795.849,44	501.748,04	1.297.597,48	12,04
2004	1.149.216,70	366.358,85	1.515.575,55	13,85
2005	994.108,32	348.573,64	1.342.681,96	11,46
2006	844.898,68	543.279,23	1.388.177,91	10,66
ANNO	<i>Morosità per altri addebiti (€)</i>			
	pregressa	di esercizio	Totale	%
2002	416.815,37	221.890,74	638.706,11	28,71
2003	506.219,17	178.631,64	684.850,81	29,09
2004	504.968,20	162.702,76	667.670,96	34,05
2005	462.490,02	315.967,24	778.457,26	9,28
2006	390.959,55	366.178,79	757.138,34	8,87

Morosità degli utenti – Composizione % per tipologia, periodo 1997-2015					
ANNO	<i>Canoni unità abitative</i>	<i>Canoni unità non abitative</i>	<i>Spese condominiali</i>	<i>Altri addebiti</i>	Totale
1997	29,9	8,2	41,9	20,0	100
1998	29,3	6,4	47,0	17,3	100
1999	34,0	6,1	43,5	16,4	100
2000	40,5	5,6	34,6	19,3	100
2001	40,9	6,1	36,0	17,0	100
2002	39,2	5,6	36,6	18,6	100

2003	37,1	6,4	37,0	19,5	100
2004	38,2	7,0	38,0	16,8	100
2005	38,2	7,0	34,7	20,1	100
2006	38,9	5,9	35,7	19,5	100
2007	41,44	5,7	31,42	21,44	100
2008	47,25	7,98	27,86	16,91	100
2009	46,80	6,52	30,38	16,30	100
2010	41,02	9,40	34,80	14,78	100
2011	Dati non più rilevati				
2012					
2013					
2014					
2015					

Nel 2006 la morosità relativa alle locazioni commerciali è diminuita rispetto all'esercizio precedente, sia in valori assoluti che in percentuale sui corrispondenti ricavi; la morosità relativa ai canoni delle unità abitative e alle spese condominiali è aumentata in valore assoluto a causa di un consistente aumento della morosità d'esercizio; la morosità per altri addebiti è migliorata sia per quanto attiene il valore assoluto sia per quanto riguarda la percentuale sui ricavi.

L'incremento della morosità è imputabile al graduale impoverimento della capacità di spesa dell'utente e ad operazioni di ricalcolo dei canoni definitivi per l'anno 2006 a seguito della diversa metodologia di calcolo dei canoni introdotta dalla Giunta provinciale con conseguente conguaglio dei canoni provvisori addebitati. Nell'anno 2006 sono stati inviati **1.183 solleciti** di pagamento, a fronte dei **3.183** inviati nel 2005 e dei **1.622** inviati nel 2004: il decremento dei solleciti di pagamento è spiegato dal notevole e straordinario numero di utenti che hanno richiesto la **rateizzazione** degli importi dei conguagli addebitati e anche legato all'attività di verifica del programma di gestione dei piani rateali di rientro. Nello stesso anno si è altresì verificato un incremento dell'attività riguardante l'effettuazione delle **diffide** nei confronti degli utenti morosi (645, a fronte delle 440 dell'anno 2005) e delle **proposte di revoca**¹⁰³ dell'assegnazione dell'alloggio **a causa di morosità** agli enti territoriali competenti (166, a fronte delle 110 dell'anno 2005).

In proposito va sottolineato che la revoca dell'assegnazione è un provvedimento disposto anche per una serie di gravi irregolarità e di violazioni al **Regolamento delle Affittanze** e che il medesimo prevede una procedura lunga e complessa anche in ragione della estrema delicatezza delle situazioni affrontate ed in considerazione del fatto che sottrarre l'utilizzo dell'abitazione ad un nucleo familiare in condizione economica disagiata significa creare nuovi e gravi problemi sia al nucleo interessato che, in definitiva, all'intero contesto sociale. Nei casi in cui l'utente, nonostante l'emanazione del provvedimento di revoca dell'assegnazione non consegna spontaneamente l'alloggio, viene attivata la **procedura di rilascio forzoso** che culmina con l'esecuzione dello **sfratto**. Nel **2006** sono stati eseguiti **20 rilasci alloggio** e, di questi alloggi, solo 5 sono stati riconsegnati spontaneamente, mentre gli altri 15 sono stati recuperati con procedura forzata.

Nel periodo **1990-2006**, il **54% delle revoche** è avvenuta **a causa** di gravi situazioni di **morosità** del nucleo assegnatario, come rappresentato nella Tavola seguente.

¹⁰³ La conseguenza estrema di una situazione di morosità protratta nel tempo è la revoca dell'alloggio.

REVOCA dell'alloggio – periodo 1990-2006, per tipologia di causa

Motivo della revoca	%
morosità	54
altro	3
scopi illeciti	1
subaffitto	1
limite di reddito	2
per proprietà	3
mancata occupazione	4
violazione contrattuale	4
mancata documentazione	7
abbandono alloggio	7
occupazione senza titolo	14

La Società ha attuato sinergie tra i suoi uffici per rendere efficaci i **provvedimenti di riscossione coattiva**, come il pignoramento stipendi: **nella maggior parte dei casi, il semplice avvio dell'iter della riscossione ha permesso un rientro, almeno parziale, del debito.**

Va sottolineato che i **crediti degli ex-inquilini** (“usciti”), ossia di coloro che chiudono il proprio rapporto contrattuale con ITEA SpA lasciando a proprio carico delle pendenze insolute, **sono purtroppo di difficile recupero** e che le **posizioni debitorie** che rimangono aperte dopo la fuoriuscita dell'utente dall'immobile locato sono spesso **di entità significativa**: a fine 2006, la **morosità** relativa ad utenti “usciti” risultava pari a € 1.800.000,00 e corrispondeva ad oltre il **46% della morosità totale**. Nei confronti di questi utenti, ITEA SpA ha operato per ogni singola posizione, un'analisi dettagliata sulla probabilità di recupero del credito e ha previsto, nel proprio bilancio economico-patrimoniale, un accantonamento al fondo svalutazione crediti, da utilizzare in sede di eliminazione del credito dal bilancio, per inesigibilità.

La **rateizzazione della morosità** è uno **strumento sempre più utilizzato**: dei soggetti morosi registrati a fine 2008, oltre il 25% ha sottoscritto un piano rateale di recupero del debito.

A partire **dal 2012 il numero delle rateizzazioni** concesse è **aumentato di oltre il 100% rispetto agli anni precedenti**, sintomo della pesantezza e persistenza della crisi economica.

MOROSITÀ per anno: 2004-2015

Consistenza Totale in milioni €	ANNO											
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bilancio di esercizio; “Cediti verso utenti”	4,07	3,87	3,89	3,31	3,23	3,47	3,78	4,50	4,49	5,81	9,14	8,26
Iniziative per il RECUPERO	ANNO											
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
SOLLECITI inviati	1.622	3.183	1.183	2.134	2.213	2.370	2.920	311	2.662	2.347	2.794	1.860
Inquilini	-	440	645	1.544	1.685	1.820	2.271	300	2.640	2.295	2.771	1.699

Ex inquilini	-	-	-	590	528	550	649	11	22	55	23	161
RATEIZZAZIONI concesse	364	436	504	456	563	500	696	288	1.255	1.110	1.417	1.942
a Inquilini	351	415	481	428	522	478	655	263	1.203	1.086	1.381	1.892
a Ex inquilini	13	21	23	28	41	22	41	25	52	24	36	50
REVOCA alloggio adottata	39	40	65	81	48	26	51	13	53	54	83	142
SFRATTO eseguito per morosità	Dati non disponibili			22	16	12	6	4	11	20	14	22

Per **utente moroso** si intende **colui che tralasci di pagare almeno due fatture con importo superiore ai 20 €**. L'utente può chiedere alla Società di rateizzare fatture particolarmente ingenti e/o di recuperare eventuale morosità accumulata. Al fine di contenere e controllare il fenomeno, in parte fisiologico, della morosità, ITEA SpA adotta diversi strumenti: **solleciti** e **diffide**, concessione di **rateizzazioni**, devoluzione di parte dello stipendio o della pensione.

Secondo le disposizioni del nuovo regolamento di esecuzione della legge provinciale n. 15 del 2005, l'inquilino ITEA SpA può presentare domanda di **cambio alloggio**¹⁰⁴ per le seguenti motivazioni: insorgenza o aggravamento di patologie che pregiudichino l'utilizzo dell'alloggio occupato, **sottoutilizzo o inidoneità** della superficie dell'appartamento in ragione della composizione del nucleo familiare, necessità di avvicinamento al posto di lavoro e/o cura di uno dei componenti o per altre gravi necessità o difficoltà del nucleo familiare congruamente motivate.

INDICE DI ACCESSIBILITÀ	ANNO											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
alloggi accessibili / totale alloggi consegnati (%)	7,2	8,8	6,5	5,9	6,5	9,3	6,3	7,2	8,5	10,6	13,1	
alloggi accessibili / totale alloggi nuovi consegnati (%)	11,0	33,3	18,9	6,9	16,1	42,3	14,5	10,7	7,2	-	35,3	
alloggi accessibili / totale alloggi di risulta consegnati (%)	3,6	3,7	4,5	5,3	1,9	4,5	5,1	6,5	8,9	10,6	7,7	

Dall'indicatore si evince un generale **aumento della percentuale di alloggi predisposti per utenti diversamente abili**; la variabilità dell'indice riguardo gli alloggi di risulta è imputabile al fatto che non sempre la struttura dell'appartamento da ristrutturare permette gli adattamenti necessari.

CAMBI ALLOGGI EFFETTUATI PER TIPOLOGIA DI CAUSA	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
sovraffollamento e sottoutilizzo (%)	41	58	58	25	41	67	65	69	76	64	57
malattia componente nucleo familiare (%)					61		72	59	49	55	65
					16		13	18	19	23	24
carenza strutturali (%)					9		2,7	1,6	0	0	0

I cambi alloggio effettuati nel 2001 sono stati 88, nel 2002 sono stati 77, nel 2003 sono stati 109 e nel 2004 sono stati 49. Negli ultimi anni **la mobilità è stabilizzata su valori contenuti**. Le richieste sono presentate per varie motivazioni e **la mobilità è autorizzata per consentire un utilizzo più razionale degli alloggi** e principalmente per risolvere situazioni di sovraffollamento e sottoutilizzo, di gravi difficoltà dovute a malattia dei componenti il nucleo familiare e nei casi di carenza strutturali.

¹⁰⁴ Un alloggio è accessibile quando esso è completamente fruibile da parte di una persona disabile senza l'aiuto di terzi; è invece visitabile quando la persona disabile può raggiungere con facilità gli spazi fondamentali di relazione dell'alloggio; è infine adattabile quando, con modifiche di piccola entità, è trasformabile da alloggio visitabile a completamente accessibile. In base alle predette norme, almeno il 5% degli alloggi realizzati deve essere accessibile a chiunque, mentre il resto degli alloggi deve essere visitabile e adattabile.

Il **servizio di manutenzione del patrimonio abitativo** è una delle attività più importanti che la Società svolge in favore del proprio inquilinato: può essere attivato a seguito di **segnalazione** da parte dell'utente oppure a seguito di **sopralluogo** di una delle ditte incaricate di svolgere la manutenzione degli stabili ITEA SpA. Le segnalazioni da parte degli inquilini giungono direttamente ai tecnici di zona della Società oppure ai call center attivi per il servizio manutenzione.

La Tavola seguente da conto dell'andamento degli interventi di manutenzione realizzati, da parte dell'impresa all'impresa appaltatrice, a seguito di segnalazione da parte dell'utenza¹⁰⁵.

Manutenzione del patrimonio abitativo ITEA SpA – segnalazioni e interventi, per anno						
ANNO	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Interventi manutentivi realizzati	4.845	4.511	4.838	4.686	3.393	4.205
/	/	/	/	/	/	/
segnalazioni da parte di utenti	6.440	6.885	7.419	7.380	6.737	7.055
%	75,23	65,52	65,21	63,49	50,36	59,60

L'andamento gestionale di ITEA SpA è rappresentato, nella Tavola seguente, segnalando le **principali variazioni economico-patrimoniali** che hanno caratterizzato il **singolo esercizio** nel periodo 2006-2015.

Informazioni di sintesi sui BILANCI DI ESERCIZIO di ITEA SpA – periodo 2006-2015		
ANNO	STATO PATRIMONIALE	CONTO ECONOMICO
2006	<p>Incremento valore immobilizzazioni materiali (entrata in reddito di 100 nuovi alloggi costruiti e/o ristrutturati e per l'acquisto di 7 immobili da ristrutturare)</p> <p>Decremento immobilizzazioni finanziarie (crediti verso i cessionari di alloggi che provvedono al riscatto con pagamento rateale e mutuatari per la parte residua del debito)</p> <p>aumento crediti (crediti d'imposta per IRES e IRAP, da compensare nell'esercizio successivo);</p> <p>Contrazione disponibilità liquide (per prestito obbligazionario di circa 50 mli incassato a gennaio 2005 ed esaurito a fine 2006)</p> <p>Incremento "Fondo per imposte, anche differite" (adeguamento alla diversa aliquota IRES applicabile ad ITEA SpA pari al 33% rispetto al 16% di ITEA ente funzionale)</p> <p>Decremento risconti passivi (contributi Provincia esercizi precedenti)</p>	<p>Incremento ricavi vendite e prestazioni (aumento canoni di locazione e corrispettivi per opere in convenzione)</p> <p>Riduzione incrementi immobilizzazioni per lavori interni (minori spese per nuove costruzioni e ristrutturazioni)</p> <p>Incremento altri ricavi e proventi (contributo Provincia a copertura prestito obbligazionario, aumento plusvalenze da cessioni immobiliari e aumento spese in riaddebito, che ha prodotto l'aumento delle spese per servizi condominiali e per gestione alloggi comunali)</p> <p>Incremento oneri diversi di gestione (aumento IVA indetraibile, da 66% a 87%, che ha reso esenti i corrispettivi da cessione alloggi precedentemente imponibili)</p>
	Chiude con un utile ante imposte pari a euro 1.412.998,00 e una perdita post imposte pari a euro 5.328.770,00 riconducibile esclusivamente agli aspetti fiscali (imposte differite).	
2007	<p>Notevole incremento immobilizzazioni immateriali (capitalizzazione costi di consulenza per trasformazione in Spa e oneri per interventi di manutenzione straordinaria su immobili di terzi in amministrazione)</p> <p>Incremento valore immobilizzazioni materiali (maggior valore di conferimento riconosciuto agli immobili e ultimazione lavori di costruzione e ristrutturazione in corso d'anno)</p> <p>Decremento annuale immobilizzazioni finanziarie (pagamento da parte di 33 assegnatari delle rate di riscatto e diversa collocazione in bilancio dei crediti vantati nei confronti degli assegnatari in patto di futura vendita per quote non ancora scadute)</p> <p>Aumento crediti (rilevazione residuo credito complessivo verso la Provincia del contributo da erogarsi a copertura delle rate annuali del prestito obbligazionario sottoscritto nel 2005)</p> <p>Notevole aumento valore patrimonio della Società (effetto</p>	<p>Continuità ricavi delle vendite e prestazioni rispetto al 2006</p> <p>Aumento voce incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (maggiori spese per nuove costruzioni e ristrutturazioni)</p> <p>Decremento altri ricavi e proventi (chiusura piani di cessione immobili nel corso del 2007 e diminuzione plusvalenze)</p> <p>Significativo decremento costo della produzione per servizi (interventi manutentivi straordinari incrementativi del valore degli immobili piuttosto che opere di manutenzione ordinaria)</p> <p>Incremento oneri diversi di gestione (aumento IVA indetraibile e maggiore ICI pagata per effetto perdita detrazione per gli alloggi locati in conseguenza della perdita del requisito di ente pubblico)</p>

105 Non tutte le segnalazioni sono trasmesse all'impresa appaltatrice: nel caso in cui da un preventivo accertamento risulti che, in realtà, non sia necessario nessun intervento, o che l'intervento non sia di competenza della Società, la segnalazione viene annullata.

	<p>maggior valore attribuito agli immobili) Decremento fondi per rischi ed oneri (utilizzo fondo imposte differite) Trattamento di fine rapporto (diminuito per effetto del trasferimento di quasi tutto il personale in capo alla Provincia; il debito per TFR relativo al personale è stato iscritto tra i Debiti in quanto da riversare all'ente di appartenenza e non al singolo ex dipendente) Aumento voce debiti (iscrizione debito per TFR e debito derivante dagli oneri complessivi 2007 del personale dipendente della Provincia e messo a disposizione della Società) Forte diminuzione risconti passivi (eliminazione conferimento risconto passivo contributi erogati dalla Provincia negli anni pregressi a copertura delle spese di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di edifici di edilizia residenziale pubblica)</p>	
	<p>Chiude con un utile ante imposte di euro 509.430 e una perdita post imposte di euro 4.101.276, riconducibile esclusivamente agli aspetti fiscali.</p>	
2008	<p>Sottoscrizione di un nuovo prestito obbligazionario per l'importo di euro 41.500.000,00 Attivo Circolante (rilevazione credito verso la Provincia per il contributo da erogarsi a copertura delle rate annuali di ammortamento del prestito) Ratei e risconti (contributi erogati della Provincia a copertura delle spese di costituzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di edifici di edilizia residenziale pubblica per interventi non ancora ultimati)</p>	<p>Incremento "ricavi delle vendite e delle prestazioni" (aumentati compensi fatturati a comuni, Provincia, imprese) Incremento "altri ricavi e proventi" (maggiori contributi in conto esercizio erogati dalla Provincia e maggiori somme chieste a rimborso per le spese sostenute in nome e per conto dell'utenza e dei comuni) Incremento spesa per "servizi" (maggiori costi sostenuti in nome e per conto dell'utenza e dei comuni) Incremento imposte sul reddito (imposizione fiscale dei contributi in conto investimento erogati dalla Provincia per consentire alla Società di far fronte alle spese per interventi di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria)</p>
	<p>Chiude con un utile ante imposte di euro 4.481.021 e una perdita dopo le imposte di euro 4.769.011 riconducibile esclusivamente agli aspetti fiscali.</p>	
2009	<p>Sottoscrizione di un nuovo prestito obbligazionario per l'importo di euro 43.200.000,00 Attivo Circolante (rilevazione credito verso la Provincia per il contributo da erogarsi a copertura delle rate annuali di ammortamento del prestito)</p>	<p>Incremento "ricavi delle vendite e delle prestazioni" (contabilizzazione canone oggettivo, anziché canone sostenibile: la differenza tra i due canoni è a carico della Provincia e rappresenta il contributo che spetta all'utente) Contrazione oneri diversi di gestione (adozione nuovo sistema contabile di rilevazione IVA indetraibile) Incremento spesa per "ammortamenti e svalutazioni" (effetto accantonamento al fondo svalutazione crediti verso utenti, contabilizzato per adeguare il fondo all'ammontare dei crediti secondo le indicazioni del Consiglio di Amministrazione) Miglioramento del risultato della gestione straordinaria.</p>
	<p>Chiude con un utile ante imposte di euro 8.551.948 ed un utile dopo le imposte di euro 823.310 riconducibile esclusivamente agli aspetti fiscali. Nel 2009 la PAT ha assegnato ad ITEA SpA contributi in conto esercizio per € 7.053.820,00 a copertura di particolari tipologie di costi di funzionamento, fra cui imposte ed ICI. Inoltre è stato concesso un contributo in conto annualità di € 3.300.000,00 annui per 20 anni come copertura delle spese derivanti dall'accensione di un prestito obbligazionario di 43 milioni finalizzato all'attuazione del piano straordinario degli interventi.</p>	
2010	<p>Sottoscrizione di un nuovo prestito obbligazionario per l'importo di euro 30.000.000,00 con una durata di 6 mesi.</p>	<p>Contrazione "ricavi delle vendite e delle prestazioni" (contabilizzazione a conto economico del "canone sostenibile", anziché del "canone oggettivo" come per il 2009, a seguito dalle modifiche apportate alla legge provinciale n.15 del 2005) contrazione oneri diversi di gestione (adozione nuovo sistema contabile di rilevazione Iva indetraibile)</p>
	<p>Chiude con un utile ante imposte di euro 8.203.952 ed un utile dopo le imposte di euro 1.061.450 riconducibile esclusivamente agli aspetti fiscali.</p>	
2011	<p>Sottoscrizione di un nuovo prestito obbligazionario per l'importo di Euro 45.200.000,00 e restituzione contestuale del prestito a breve emesso nel 2010</p>	<p>Lieve recupero dei "ricavi delle vendite e delle prestazioni" e degli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (capitalizzazione ore lavorate dal personale sugli immobili) Contrazione dei costi della produzione (-2% della spesa).</p>
	<p>Chiude con un utile ante imposte di Euro 8.914.941 ed un utile dopo le imposte di Euro 1.033.289 riconducibile esclusivamente agli aspetti fiscali.</p>	
2012	<p>Concessione di nuovi contributi per investimenti da parte della Provincia a decorrere dal 2012 Sottoscrizione di un nuovo prestito obbligazionario con</p>	<p>Incremento dei "ricavi delle vendite e delle prestazioni" Contrazione significativa di quasi tutti i costi</p>

	scadenza 31 dicembre 2030 per l'importo di euro 36.000.000,00 quale strumento per far fronte alla programmazione prevista nel piano industriale.	
	Il bilancio chiude con un utile ante imposte di euro 9.392.160 ed un utile dopo le imposte di euro 888.742; l'imposizione fiscale è estremamente pesante (assorbe il 65% dei ricavi della gestione caratteristica) e pari a quasi il 100% dell'utile ante imposte e compromette la possibilità di raggiungere l'equilibrio economico.	
2013	Concessione di nuovi contributi per investimenti da parte della Provincia a decorrere dal 2013 Sottoscrizione di un nuovo prestito obbligazionario con scadenza 31 dicembre 2032 per l'importo di euro 25.400.000,00 quale strumento per far fronte alla programmazione prevista nel piano industriale.	Incremento dei "ricavi delle vendite e delle prestazioni" contrazione significativa di quasi tutti i costi
	Il bilancio chiude con un utile ante imposte di euro 9.736.773 ed un utile dopo le imposte di euro 125.614; la tassazione è più del 100% dell'utile e compromette la possibilità di raggiungere l'equilibrio economico.	
2014	Incremento immobilizzazioni materiali (nuove acquisizioni di unità immobiliari) Riduzione dei crediti verso la Provincia Riduzione dei prestiti obbligazionari (pagamento della quota capitale) Aumento voce "ratei e risconti" (contabilizzazione dei contributi provinciali sugli investimenti conclusi nell'anno)	Incremento dei "ricavi delle vendite e delle prestazioni" (aumento dei "canoni di locazione non strumentali" dovuto al venir meno per migliaia di nuclei familiari che avevano un contratto sottoscritto ante 2008 della deroga alla legge provinciale n. 15 del 2005 grazie alla quale, nel periodo dal 2009 al 2013, l'incremento dei canoni era ancorato ai redditi 2006, contrariamente a quanto accaduto per i contratti di locazione stipulati con la legge provinciale 15/2005. Dal 2014 si è realizzato l'allineamento tra le due modalità di calcolo del canone) Riduzione dei "contributi in conto esercizio erogati dalla Provincia" di oltre 2 milioni rispetto al 2013. Aumento "ammortamenti e svalutazioni" (adeguamento fondi appostati a bilancio)
	Chiude con un utile ante imposte di euro 11.021.256 ed un utile dopo le imposte di euro 1.584.762; l'imposizione fiscale assorbe il 60% dei ricavi della gestione caratteristica (ogni 100 euro fatturati, 60 euro finiscono in tassazione)	
2015	Incremento immobilizzazioni materiali (per nuove acquisizioni di unità immobiliari) Riduzione delle rimanenze (per cessione di unità immobiliari - permutate) Aumento disponibilità liquide Riduzione dei crediti verso utenti (per incasso conguagli) Riduzione prestiti obbligazionari (estinzione di 5 dei 6 prestiti obbligazionari emessi negli esercizi precedenti, grazie ad un finanziamento infruttifero concesso dalla Provincia) Riduzione del fondo rischi e oneri (per l'adeguamento del Fondo imposte differite, poiché a partire dal 2016 la Società potrà applicare l'aliquota IRES dimezzata)	Riduzione del valore della produzione (per minori contributi a copertura quota capitale della rata di ammortamento dei prestiti obbligazionari) Riduzione del costo della produzione Riduzione delle Imposte sul reddito (per l'adeguamento del Fondo imposte differite e del Credito per imposte anticipate) che ha contribuito in via straordinaria al miglioramento del risultato di esercizio.
	Chiude con un utile ante imposte di euro 11.571.973 ed un utile dopo le imposte sul reddito di esercizio (che passano dai 9.436.494 dell'esercizio 2014 ai 6.565.052 del 2015) di euro 5.006.921 che sarà destinato alla riqualificazione di edifici e alloggi (con interventi finalizzati al risparmio energetico, alla sicurezza, alla vivibilità/accessibilità e al decoro).	
<p>La normativa fiscale applicabile alle società di gestione immobiliare è estremamente penalizzante: nel caso di ITEA SpA, la Società presenta un reddito fiscale imponibile IRES molto più consistente rispetto a quello civilistico. La differenza è dovuta al fatto che l'attività immobiliare, molto rilevante per ITEA SpA, è tassata a "reddito fondiario": costi e ricavi relativi e derivanti dagli immobili (manutenzione, personale addetto, ammortamenti, altri costi e canoni di locazione) sono ripresi fiscalmente, rispettivamente in aumento e diminuzione dell'utile di bilancio e sostituiti dal reddito fondiario.</p> <p>La locazione di immobili residenziali – che è una delle attività principali della Società – la vendita di immobili residenziali e le operazioni accessorie alla locazione sono qualificate dalla normativa fiscale come attività esente da imposta sul valore aggiunto.</p> <p>L'esenzione fiscale dall'imposta comunale prevista dalla normativa nazionale per gli immobili destinati a prima casa, non è applicabile ad ITEA SpA.</p> <p>Nel 2015, gli oneri fiscali per unità immobiliare (IRES, IRAP e IMU) hanno assorbito il 53% dei ricavi della gestione caratteristica, (nel 2014 il 60%) che sommati agli altri costi di produzione compromettono il raggiungimento del suddetto equilibrio.</p> <p>La legge provinciale n. 15 del 2005 avrebbe dovuto garantire, nel periodo 2009-2012, una dinamica dei canoni tale da abbattere in modo significativo lo squilibrio economico registrato, assicurando alla Società, da parte della Provincia, un contributo integrativo sul canone per colmare la differenza tra canone sostenibile e canone oggettivo.</p> <p>In realtà si è invece determinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • da una parte, il venir meno del contributo integrativo sul canone, per effetto delle modifiche introdotte alla legge 		

- provinciale n. 15 del 2005 con la legge finanziaria provinciale per il 2010 (legge provinciale 28 dicembre 2009, n. 19);**
- d'altra parte, **l'aumento del numero degli utenti a canone minimo e una estesa gradualità (5 anni / 2009-2013) nell'applicazione del nuovo canone sostenibile**, legato al nuovo sistema di determinazione con l'indicatore ICEF, **concessa agli utenti per i quali era previsto un incremento del canone.**

A partire dal 2015, il regime fiscale particolarmente sfavorevole per ITEA SpA è stato modificato e la Società:

- beneficia, in forza della legge di stabilità 2016, delle agevolazioni IRES per le IACP, con minori costi per 1.980.000 euro nell'esercizio 2015;
- è esclusa, in forza della legge finanziaria provinciale per il 2015, dall'ambito di applicazione dell'IMIS, con un risparmio di costi pari a 1.954.000 euro nell'esercizio 2015.

La missione assegnata a ITEA SpA implica che la Società offre i propri servizi di locazione di alloggi ad una utenza prevalentemente "sociale" che è chiamata a corrispondere un canone "legale" determinato dalla Provincia. Per tale ragione, **la remunerazione della rendita immobiliare non è nella disponibilità di ITEA SpA** che, peraltro, qualora ottenesse una remunerazione del proprio patrimonio immobiliare ai valori di mercato, sarebbe in grado di assicurare, con i ricavi teorici, l'equilibrio economico-finanziario al netto dei contributi della Provincia.

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).

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

APPENDICE N. 3

Piano straordinario 2007-2016: interventi programmati, localizzazione e temporizzazione, ampliamento dell'offerta abitativa e incremento del patrimonio. Grado di avanzamento e attuazione.

Il "Piano straordinario 2007-2016 per l'edilizia abitativa sociale" ha previsto una distribuzione delle nuove realizzazioni pianificata, tendenzialmente, secondo la seguente ripartizione territoriale riferita alla pianificazione urbana comunale e intercomunale.

COMPRESORI	Alloggi a canone sociale	Alloggi a canone moderato
<i>Valle di Fiemme</i>	80	120
<i>Primiero</i>	40	30
<i>Bassa Valsugana</i>	130	120
<i>Alta Valsugana</i>	270	240
<i>Valle d'Adige</i>	310	290
<i>Valle di Non</i>	150	150
<i>Valle di Sole</i>	40	40
<i>Giudicarie</i>	140	120
<i>Alto Garda e Ledro</i>	400	310
<i>Vallagarina</i>	280	270
<i>Ladino di Fassa</i>	30	40
<i>Comune di Rovereto</i>	280	340
<i>Comune di Trento</i>	850	930
TOTALE	3.000	3.000
COMUNITÀ DI VALLE	Alloggi a canone sociale	Alloggi a canone moderato
<i>Valle di Fiemme</i>	80	120
<i>Primiero</i>	40	30
<i>Bassa Valsugana</i>	130	120
<i>Alta Valsugana</i>	265	230
<i>Cembra</i>	100	80
<i>Val di Non</i>	150	150
<i>Val di Sole</i>	40	40
<i>Giudicarie</i>	140	120
<i>Alto Garda e Ledro</i>	400	310
<i>Vallagarina</i>	555	600
<i>Ladino di Fassa</i>	30	40
<i>Altopiano di Folgaria, Lavarone e Luserna</i>	10	20
<i>Rotaliana e Paganella</i>	160	160
<i>Val d'Adige</i>	870	950
<i>Valle dei Laghi</i>	30	30
TOTALE	3.000	3.000

La distribuzione degli **interventi programmati** dal Piano straordinario 2007-2016, che ricomprende gli alloggi da destinarsi all'edilizia pubblica **sociale**, gli alloggi "**da risulta**"¹⁰⁶ e gli alloggi **a canone moderato**, è rappresentata nella Tavola seguente.

¹⁰⁶ Si segnala che, mentre nel caso di alloggi di edilizia pubblica e di alloggi a canone moderato il numero è preciso e puntuale, per gli alloggi "da risulta" lo stesso non può essere preventivamente definito, in quanto dipende da fattori non programmabili.

PIANO STRAORDINARIO 2007/2016 – Localizzazione degli interventi previsti, per comprensorio e comune

COMPRESORI		TIPOLOGIA degli ALLOGGI			
		<i>a canone sociale</i>	<i>da risulta</i> (a canone sostenibile)	<i>a canone moderato</i>	Totale
C 1	<i>Valle di Fiemme</i>	80		120	200
C 2	<i>Primiero</i>	40		30	70
C 3	<i>Bassa Valsugana</i>	130		120	250
C 4	<i>Alta Valsugana</i>	270		240	510
C 5	<i>Valle dell'Adige</i>	310		290	600
C 6	<i>Valle di Non</i>	150		150	300
C 7	<i>Valle di Sole</i>	40		40	80
C 8	<i>Giudicarie</i>	140		120	260
C 9	<i>Alto Garda e Ledro</i>	400		310	710
C10	<i>Vallagarina</i>	280		270	550
C11	<i>Ladino di Fassa</i>	30		40	60
Rovereto	<i>Comune di Rovereto</i>	280		340	620
Trento	<i>Comune di Trento</i>	850*		930	1.780
Totale		3.000	3.000	3.000	6.000

* di cui n. 127 realizzati nel corso del 2008

Con riferimento all'obiettivo, stabilito dalla Giunta provinciale, di realizzazione nel decennio 2007-2016, a cura di ITEA SpA, **3.000 nuovi alloggi** da destinarsi all'edilizia **abitativa sociale** è stato necessario – per consentire un costante monitoraggio del piano – definire criteri chiari e univoci¹⁰⁷ per determinare quali iniziative rientrano nel piano straordinario e quali invece sono riferite ai piani pregressi e, in tale direzione – sulla base del patrimonio giacente al 31 dicembre 2006 – è stata definita la **quota di alloggi derivante da interventi in corso e da ricomprendere nel Piano straordinario 2007-2016**, come descritto nella Tavola seguente.

Alloggi derivanti da interventi in essere da ricomprendere nel piano straordinario 2007-2016, per ente locale

COMPRESORI		Programmi IN CORSO			
		<i>Cantierate</i>	<i>Cantierabili</i>	<i>In progettazione</i>	Totale
C 1	<i>Valle di Fiemme</i>			8	8
C 2	<i>Primiero</i>	2		4	6

¹⁰⁷ Al fine di dare chiarezza, per l'individuazione degli interventi ricompresi nel piano straordinario, si ritiene opportuno definire tutte le iniziative i cui costi sono contabilizzati nel quadro economico di ogni singolo intervento al 31 dicembre 2006 e sono finanziati con i fondi erogati a tutto il 31 dicembre 2006 a ITEA quale ente pubblico funzionale.

Nel caso di iniziative in corso di realizzazione, il numero degli alloggi da computarsi al piano straordinario è rapportato alla quota ancora da realizzare.

Dal computo sono dettratti i costi relativi ad iniziative riguardanti spazi non residenziali e opere di urbanizzazione secondaria, che ITEA, quale ente funzionale, si è impegnata a realizzare in conseguenza di convenzioni, accordi o impegni similari.

Nel caso di iniziative cantierabili sono imputati ai piani pregressi i valori delle aree (nei casi di nuove costruzioni) ovvero dell'acquisto degli immobili (nel caso di ristrutturazioni) rilevati nel quadro economico.

C 3	<i>Bassa Valsugana</i>	20		4	24
C 4	<i>Alta Valsugana</i>	9		93	102
C 5	<i>Valle dell'Adige</i>	35		40	75
C 6	<i>Valle di Non</i>	2		17	19
C 7	<i>Valle di Sole</i>			9	9
C 8	<i>Giudicarie</i>	8	9		17
C 9	<i>Alto Garda e Ledro</i>	32	19	268	319
C10	<i>Vallagarina</i>			26	26
C11	<i>Ladino di Fassa</i>			3	3
Rovereto	<i>Comune di Rovereto</i>	7	30	83	120
Trento	<i>Comune di Trento</i>	76	38	57	171
Totale		191	96	612	899

Alloggi derivanti da interventi in essere da ricomprendere nel piano straordinario
Previsione temporale e relativa localizzazione, per ente locale – nel periodo 2007-2016

COMPENSORI		Programmi IN CORSO, per Anno										
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totale
C 1	<i>Valle di Fiemme</i>				8							8
C 2	<i>Primiero</i>		2			4						6
C 3	<i>Bassa Valsugana</i>		20			4						24
C 4	<i>Alta Valsugana</i>	1	8			13		80				102
C 5	<i>Valle dell'Adige</i>	3	10		22	12	8	20				75
C 6	<i>Valle di Non</i>		2		6	3		8				19
C 7	<i>Valle di Sole</i>						9					9
C 8	<i>Giudicarie</i>	2		9	6							17
C 9	<i>Alto Garda e Ledro</i>		12	23	19	35	131	16	83			319
C10	<i>Vallagarina</i>					4		22				26
C11	<i>Ladino di Fassa</i>				3							3
Rovereto	<i>Comune di Rovereto</i>	7					88	25				120
Trento	<i>Comune di Trento</i>	24	52		38	57						171
Totale		37	106	32	102	132	236	171	83	0	0	899

Tenuto conto degli interventi in corso da ricomprendere nel Piano decennale, la **quota di nuove iniziative che ITEA SpA è tenuta ad individuare**, per dare attuazione al piano di edilizia abitativa sociale, **ammonta a complessivi 2.101 alloggi**, da distribuirsi tra comprensori e comuni, e rispetto a questi è stata stabilita una indicazione di massima circa la **quota da acquistare** sul libero mercato e quella **da realizzarsi attraverso** l'acquisizione delle aree o di immobili da ristrutturare, per la successiva **costruzione e ristrutturazione**¹⁰⁸.

¹⁰⁸ La temporizzazione degli interventi deve garantire nel tempo un flusso medio di alloggi per soddisfare il fabbisogno di abitazioni quantificato in circa 300 alloggi annui indispensabile a soddisfare n. 300 assegnazioni annue. L'acquisto sul libero mercato è uno strumento che deve essere utilizzato in via straordinaria al fine di garantire l'immediatezza della risposta pubblica in attesa dell'ultimazione delle iniziative di nuove costruzioni o ristrutturazioni eseguite in proprio. La quota da destinarsi agli acquisti, anche in considerazione della capacità costruttiva della Società, è determinata indicativamente nel 30% circa e dovrà essere concentrata soprattutto nei primi anni del piano straordinario al fine di garantire una risposta veloce al fabbisogno imminente in attesa del

La ripartizione indicativa per tipologia di realizzazione è stata fissata come descritta nella Tavola seguente.

PIANO STRAORDINARIO 2007/2016 – Iniziative DA PROGRAMMARE				
Quota di alloggi da realizzarsi, divisi tra acquisti sul mercato e nuove realizzazioni – per comprensorio e comune				
COMPRESORI		TIPOLOGIA di realizzazione degli alloggi		
		Acquisti	Nuove realizzazioni	Totale
C 1	Valle di Fiemme	22	50	72
C 2	Primiero	10	24	34
C 3	Bassa Valsugana	31	75	106
C 4	Alta Valsugana	50	118	168
C 5	Valle dell'Adige	69	166	235
C 6	Valle di Non	39	92	131
C 7	Valle di Sole	9	22	31
C 8	Giudicarie	37	86	123
C 9	Alto Garda e Ledro	26	55	81
C10	Vallagarina	76	178	254
C11	Ladino di Fassa	8	19	27
Rovereto	Comune di Rovereto	49	111	160
Trento	Comune di Trento	204	475	679
Totale		630	1.471	2.101

PIANO STRAORDINARIO 2007/2016 – Iniziative DA PROGRAMMARE per comprensorio e comune – Temporizzazione												
COMPRESORI		ACQUISTI, per Anno										
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totale
C 1	Valle di Fiemme		7	9	6							22
C 2	Primiero		2	4	4							10
C 3	Bassa Valsugana		9	14	8							31
C 4	Alta Valsugana		16	21	13							50
C 5	Valle dell'Adige		21	29	19							69
C 6	Valle di Non		12	17	10							39
C 7	Valle di Sole		3	4	2							9
C 8	Giudicarie		11	16	10							37
C 9	Alto Garda e Ledro		8	11	7							26
C10	Vallagarina		23	33	20							76
C11	Ladino di Fassa		3	3	2							8
Rovereto	Comune di Rovereto		16	20	13							49
Trento	Comune di Trento		63	87	54							204
Totale		0	194	268	168	0	0	0	0	0	0	630

cantieraggio e delle ultimazioni delle opere in corso e laddove si rende difficile e problematico l'avvio di nuove iniziative.

COMPENSORI		NUOVE REALIZZAZIONI, per Anno										
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totale
C 1	Valle di Fiemme				2	8	5	5	8	11	11	50
C 2	Primiero				0	4	3	3	4	5	5	24
C 3	Bassa Valsugana				2	10	8	8	13	17	17	75
C 4	Alta Valsugana				2	18	13	13	20	26	26	118
C 5	Valle dell'Adige				3	24	17	17	27	36	42	166
C 6	Valle di Non				0	14	10	10	16	21	21	92
C 7	Valle di Sole				0	3	2	2	4	6	5	22
C 8	Giudicarie				2	13	9	10	14	19	19	86
C 9	Alto Garda e Ledro				0	9	7	7	10	14	8	55
C10	Vallagarina				4	26	19	19	30	40	40	178
C11	Ladino di Fassa				0	3	3	2	3	4	4	19
Rovereto	Comune di Rovereto				4	16	12	12	18	24	25	111
Trento	Comune di Trento				11	70	49	51	80	107	107	475
Totale		0	0	0	30	218	157	159	247	330	330	1.471

PIANO STRAORDINARIO 2007/2016 – QUADRO SINOTTICO COMPLESSIVO

Distribuzione complessiva degli ALLOGGI, per comprensorio e comune

COMPENSORI		Localizzazione interventi	Programmi in corso			Iniziativa da programmare	
			Cantierate	Cantierabili	In progettazione	Acquisti	Nuove realizzazioni
C 1	Valle di Fiemme	80			8	22	50
C 2	Primiero	40	2		4	10	24
C 3	Bassa Valsugana	130	20		4	31	75
C 4	Alta Valsugana	270	9		93	50	118
C 5	Valle dell'Adige	310	35		40	69	166
C 6	Valle di Non	150	2		17	39	92
C 7	Valle di Sole	40			9	9	22
C 8	Giudicarie	140	8	9		37	86
C 9	Alto Garda e Ledro	400	32	19	268	26	55
C10	Vallagarina	280			26	76	178
C11	Ladino di Fassa	30			3	8	19
Rovereto	Comune di Rovereto	280	7	30	83	49	111
Trento	Comune di Trento	850*	76	38	57	204	475
Totale		3.000	191	96	612	630	1.471
			899			2.101	

* di cui n. 127 realizzati nel corso del 2008.

Poiché le iniziative derivanti dalla costruzione/ristrutturazione richiedono, per la loro realizzazione, tempi lunghi dal momento dell'acquisto dell'area/immobile da ristrutturare al momento della fine lavori è stato necessario procedere tempestivamente alla loro individuazione e programmarle finanziaria. La Tavola seguente descrive la temporizzazione di tutte le iniziative del piano straordinario nel periodo 2007-2016, distinte per ente locale.

PIANO STRAORDINARIO 2007/2016 – Temporizzazione delle iniziative previste, per comprensorio e comune														
COMPRESORI e COMUNI	INIZIATIVE	ANNI											Totale	Totale
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totale		
Valle di Fiemme	<i>Programmi in corso</i>				8							8	80	
	<i>Acquisti</i>		7	9	6							22		
	<i>Nuove realizzazioni</i>				2	8	5	5	8	11	11	50		
Primiero	<i>Programmi in corso</i>		2			4						6	40	
	<i>Acquisti</i>		2	4	4							10		
	<i>Nuove realizzazioni</i>					4	3	3	4	5	5	24		
Bassa Valsugana	<i>Programmi in corso</i>		20			4						24	130	
	<i>Acquisti</i>		9	14	8							31		
	<i>Nuove realizzazioni</i>				2	10	8	8	13	17	17	75		
Alta Valsugana	<i>Programmi in corso</i>	1	8			13		80				102	270	
	<i>Acquisti</i>		16	21	13							50		
	<i>Nuove realizzazioni</i>				2	18	13	13	20	26	26	118		
Valle dell'Adige	<i>Programmi in corso</i>	3	10		22	12	8	20				75	310	
	<i>Acquisti</i>		21	29	19							69		
	<i>Nuove realizzazioni</i>				3	24	17	17	27	36	42	166		
Valle di Non	<i>Programmi in corso</i>		2		6	3		8				19	150	
	<i>Acquisti</i>		12	17	10							39		
	<i>Nuove realizzazioni</i>					14	10	10	16	21	21	92		
Valle di Sole	<i>Programmi in corso</i>						9					9	40	
	<i>Acquisti</i>		3	4	2							9		
	<i>Nuove realizzazioni</i>					3	2	2	4	6	5	22		
Giudicarie	<i>Programmi in corso</i>	2		9	6							17	140	
	<i>Acquisti</i>		11	16	10							37		
	<i>Nuove realizzazioni</i>				2	13	9	10	14	19	19	86		
Alto Garda e Ledro	<i>Programmi in corso</i>		12	23	19	35	131	16	83			319	400	
	<i>Acquisti</i>		8	11	7							26		
	<i>Nuove realizzazioni</i>					9	7	7	10	14	8	55		
Vallagarina	<i>Programmi in corso</i>					4		22				26	280	
	<i>Acquisti</i>		23	33	20							76		
	<i>Nuove realizzazioni</i>				4	26	19	19	30	40	40	178		
Ladino di Fassa	<i>Programmi in corso</i>				3							3	30	
	<i>Acquisti</i>		3	3	2							8		
	<i>Nuove realizzazioni</i>					3	3	2	3	4	4	19		
Comune di Rovereto	<i>Programmi in corso</i>	7					88	25				120	280	
	<i>Acquisti</i>		16	20	13							49		

	<i>Nuove realizzazioni</i>				4	16	12	12	18	24	25	111	
Comune di Trento	<i>Programmi in corso</i>	24	52		38	57						171	850*
	<i>Acquisti</i>		63	87	54							204	
	<i>Nuove realizzazioni</i>				11	70	49	51	80	107	107	475	
Totale Alloggi		37	300	300	300	350	393	330	330	330	330	3.000	3.000

* di cui n. 127 realizzati nel corso del 2008.

Per definire in via preventiva il **fabbisogno finanziario per la copertura del piano straordinario 2007-2016** sono stati assunti – sulla base delle valutazioni tecniche, dei costi delle ultime realizzazioni in corso da parte di ITEA SpA e delle rilevazioni sul libero mercato – valori indicativi¹⁰⁹ che potranno essere oggetto di diversa quantificazione sulla base delle reali situazioni che presenteranno il mercato e l'incontro tra domanda e offerta.

Il Piano straordinario ha inoltre previsto, per gli **interventi di manutenzione straordinaria** del patrimonio immobiliare gestito da ITEA SpA – che consta di fabbricati costruiti a partire dal 1922, con una distribuzione variegata di tipologie e di stati manutentivi, e che negli ultimi anni è stato oggetto di un buon grado di rinnovamento e di riqualificazione – la riduzione dell'importo annuale destinato a tale scopo¹¹⁰ da circa 14 milioni di euro a 11 milioni di euro a partire dall'anno 2007, con una rivalutazione annuale del 3%.

La Tavola che segue da evidenza dei **costi connessi alla realizzazione del piano straordinario 2007-2016** distinguendo in particolare i costi dei **programmi in corso** (distinti per cantieri, cantierabili e in progettazione), delle **iniziative da programmare** (distinte tra gli acquisti e le nuove costruzioni), delle **iniziative non residenziali** per le quali ITEA ente funzionale ha assunto appositi impegni per la loro realizzabilità (accordi, programmi e convenzioni) nei confronti di

109	ANNO	Alloggio NUOVE INIZIATIVE Costo medio	ACQUISTO Alloggio Costo medio = costo NUOVE INIZIATIVE + 10%
	2007	200.000	220.000
	2008	204.000	224.400
	2009	208.080	228.888
	2010	212.242	233.466
	2011	216.486	238.135
	2012	220.816	242.898
	2013	225.232	247.756
	2014	229.737	252.711
	2015	234.332	257.765
	2016	239.019	262.920

110 Nel rispetto degli obblighi in materia comunque derivanti dal codice civile, ITEA SpA è tenuta ad effettuare seguendo **criteri di massima sobrietà** – e nel **rispetto degli standard di risparmio energetico e di sicurezza** – le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per:

- mettere a norma e mantenere gli immobili in stato da garantire la sicurezza di persone e/o cose nonché la salute degli utenti;
- mantenere gli immobili in stato da servire all'uso convenuto;
- risanare gli alloggi con pavimento di vinil-amianto;
- eliminare le barriere architettoniche (ove necessari in rapporto alle condizioni fisiche degli utenti interessati);
- ristrutturare gli alloggi di risulta, nel rispetto degli standard stabiliti dal Consiglio di amministrazione per gli alloggi di nuova costruzione tecnicamente applicabili (in considerazione della riqualificazione già effettuata ITEA SpA provvederà alla ristrutturazione di questi immobili per un costo medio di circa 20.000 euro oltre agli oneri fiscali e delle sistemazioni esterne richieste in occasione del rifacimento di fognature o laddove esistano particolari problemi).

comuni o associazioni, della **manutenzione straordinaria** (prevista con particolare riferimento agli alloggi "da risulta"¹¹¹ e agli interventi sul patrimonio occupato¹¹²), degli **oneri finanziari** stimati.

SPESE		
Programmi in corso al 1 gennaio 2007	<i>cantierati</i>	40.058.301,31
	<i>cantierabili</i>	22.099.107,74
	<i>in progettazione</i>	134.965.137,55
	Parziale	197.122.546,60
Iniziative da programmare	<i>Acquisti (30% del totale)</i>	144.167.871,41
	<i>Nuove realizzazioni</i>	323.207.657,90
	Parziale	467.375.529,31
Costi non residenziali connessi alle iniziative	<i>Parzialmente non residenziali</i>	8.072.890,18
	<i>Totalmente non residenziali</i>	18.840.913,04
	Parziale	26.913.803,22
Manutenzione straordinaria	<i>su alloggi "da risulta"</i>	75.661.603,46
	<i>su patrimonio occupato</i>	50.441.068,97
	Parziale	126.102.672,43
TOTALE spese INVESTIMENTO		817.514.551,56
I dati riportati nel piano finanziario sono al costo 2007 per le iniziative cantierabili o in cantiere e al costo medio di costruzione, (rideterminato sul decennio 2007-2016 utilizzando il coefficiente di rivalutazione pari al 2%) per le iniziative in progettazione, per le nuove iniziative da attivare in proprio e per gli acquisti sul libero mercato.		
COPERTURA		
Disponibilità residue da Ente funzionale		9.056.622,93
Contributi Provincia già assegnati		28.433.874,57
Risorse proprie (cessioni)		33.256.000,00
Ricorso al credito		400.000.000,00
Finanziamenti integrativi Provincia (in conto capitale e valore attuale dei contributi)		346.768.054,06
TOTALE A PAREGGIO		817.514.551,56
Sono esclusi i costi per i quali il Piano straordinario prevede specifici finanziamenti della Provincia (<i>Piano sicurezza, Filiera del legno</i>)		

111 La stima è effettuata sulla base del flusso medio tendenziale risultante dagli anni precedenti e stimabile in circa 300 alloggi all'anno con un costo medio di circa 20.000,00 ad alloggio, oltre agli oneri fiscali; costo che si ritiene essere sufficiente per garantire un adeguato livello qualitativo delle unità abitative del patrimonio della Società.

112 Gli interventi sul patrimonio occupato sono finalizzati all'adeguamento alle norme di sicurezza e/o ai miglioramenti degli immobili.

Le Tavole che seguono rappresentano il **grado di attuazione al 31 dicembre 2010** del Piano straordinario 2007-2016.

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – Stato di attuazione al 31 dicembre 2010
ALLOGGI derivanti da interventi in essere (n. 899), per ente locale

COMPENSORI		REALIZZATI					IN CORSO di realizzazione
		2007	2008	2009	2010	Totale	TOTALE
C 1	Valle di Fiemme					0	8
C 2	Primiero			2		2	4
C 3	Bassa Valsugana		2	9	9	20	10
C 4	Alta Valsugana	1		6	4	11	93
C 5	Valle dell'Adige		12		4	16	54
C 6	Valle di Non			3		3	17
C 7	Valle di Sole					0	9
C 8	Giudicarie		2			2	17
C 9	Alto Garda e Ledro			34		34	287
C10	Vallagarina					0	26
C11	Ladino di Fassa					0	3
Rovereto	Comune di Rovereto		6	6		12	98
Trento	Comune di Trento	1	34	53	8	96	95
Totale		2	56	113	25	196	721
						917	

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – Stato di attuazione al 31 dicembre 2010
ALLOGGI da acquistare sul libero mercato (n. 630), per ente locale

COMPENSORI		ACQUISTI				
		2007	2008	2009	2010	Totale
C 1	Valle di Fiemme					
C 2	Primiero					
C 3	Bassa Valsugana					
C 4	Alta Valsugana				21	21
C 5	Valle dell'Adige					
C 6	Valle di Non					
C 7	Valle di Sole					
C 8	Giudicarie					
C 9	Alto Garda e Ledro	8				8
C10	Vallagarina				23	23
C11	Ladino di Fassa					
Rovereto	Comune di Rovereto				36	36
Trento	Comune di Trento					
Totale		8	0	0	80	88

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – Stato di attuazione al 31 dicembre 2010
ALLOGGI da realizzare con l'avvio di nuovi cantieri (n. 1.471), per ente locale

COMPRESORI e COMUNI		Alloggi PROGETTATI e INCORSO di realizzazione
C 1	<i>Valle di Fiemme</i>	0
C 2	<i>Primiero</i>	0
C 3	<i>Bassa Valsugana</i>	22
C 4	<i>Alta Valsugana</i>	18
C 5	<i>Valle dell'Adige</i>	8
C 6	<i>Valle di Non</i>	34
C 7	<i>Valle di Sole</i>	10
C 8	<i>Giudicarie</i>	0
C 9	<i>Alto Garda e Ledro</i>	42
C10	<i>Vallagarina</i>	0
C11	<i>Ladino di Fassa</i>	6
Rovereto	<i>Comune di Rovereto</i>	105
Trento	<i>Comune di Trento</i>	119
Totale		364

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 - Stato di attuazione al 31 dicembre 2010
ALLOGGI “di risulta” (n. 3.000), per ente locale

COMPRESORI		Alloggi “di RISULTA” (attraverso manutenzione straordinaria)				
		2007	2008	2009	2010	Totale
C 1	Valle di Fiemme	2	3	2	4	11
C 2	Primiero	2	2	1	3	8
C 3	Bassa Valsugana	14	11	2	9	36
C 4	Alta Valsugana	15	19	8	219	2151
C 5	Valle dell'Adige	19	30	30	22	101
C 6	Valle di Non	5	9	6	10	30
C 7	Valle di Sole	2	1	2	0	5
C 8	Giudicarie	14	18	13	19	64
C 9	Alto Garda e Ledro	831	50	43	39	8163
C10	Vallagarina	25	30	38	2339	23132
C11	Ladino di Fassa	0	0	2	0	2
Rovereto	Comune di Rovereto	39	46	44	3645	36174
Trento	Comune di Trento	161	113	173	189	636
Totale		329	332	364	388	1.413

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – Stato di attuazione al 31 dicembre 2010

RIEPILOGO GENERALE

Finanziamenti e/o contributi concessi dalla Provincia periodo 1.01.2007 – 31.12.2010	per COSTI DI ESERCIZIO		
	UTILIZZO	Quota parte imposte dirette anno 2007	3.357.864,43
		imposte dirette anno 2008	7.601.231,00
		Quota ICI anno 2008	1.398.769,00
		Quota parte imposte dirette anno 2009 e Quota ICI anno 2009	5.643.056,00
		Quota parte imposte dirette anno 2010	6.071.517,00
	Totale		24.072.437,43
	per INVESTIMENTI		
	UTILIZZO	Spesa residua per interventi pregressi alloggi consegnati prima del 1.01.2007	756.603,58
		Spesa per completamento alloggi in corso al 1.01.2007 rientranti nel Piano Straordinario (n. 917)	67.320.919,98
		Spesa per acquisto di alloggi (n. 88)	13.274.584,30
		Spesa per alloggi (364) o altre iniziative in corso di realizzazione	6.980.997,74
		Spesa per manutenzione straordinaria tra cui alloggi da risulta (n. 1.413)	41.991.803,26
		Totale <small>comprende euro 6.706.748,50 per la realizzazione di n. 26 alloggi destinati a canone moderato/concordato</small>	130.324.908,86

ALLOGGI realizzati, acquistati, "di risulta", in corso di realizzazione, o di valutazione

Completati - nuove costruzioni, ristrutturazioni e acquisti	416 (di cui n. 241 con costi a carico del Piano straordinario)
"di risulta"	1.413
In Progettazione - in corso di Appalto - Cantierati	1.085
Acquisti perfezionati per alloggi in corso di realizzazione	43
Totale	2.782
Acquisti con valutazione in fase di perfezionamento	212

VENDITE (Cessioni)

ANNO	Alloggi	Garage	Fabbricati	Altri spazi	Aree	VALORE netto
2007	3	31		10	0	749.422,14
2008	1	22	1		1	997.568,02
2009	8	6		1	0	1.036.203,72
2010	29	10			1	2.738.057,06
Totale	41	69	1	11	2	5.521.250,94

Il mancato introito dei canoni di locazione per effetto del comodato gratuito o locazione agevolata concessi a enti e associazioni è stato stimato in 1.367.535 euro mensili.

Il grado di attuazione al 31 dicembre 2010 del Piano straordinario decennale, come sopra rappresentato, è stato assunto come base per la definizione del “**Programma triennale di attuazione per gli anni 2009-2011** del Piano Straordinario di ITEA SpA” adottato¹¹³ in esecuzione di quanto previsto dall’articolo 12 bis¹¹⁴ “*Misure straordinarie di localizzazione di alloggi*” della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 – che individua¹¹⁵ su scala comunale (o zona limitrofa di influenza comunale) il fabbisogno quantitativo di alloggi a canone sociale e di alloggi a canone moderato che ITEA SpA potrebbe acquistare, realizzare o per i quali potrebbe avviare l’iter di costruzione o ristrutturazione entro il 31 dicembre 2010: complessivamente **1.005 alloggi a canone sociale e 691 a canone moderato** (che potrebbero raggiungere una quota di circa 1.000 alloggi con la costituzione di un *fondo immobiliare a partecipazione pubblica e privata*¹¹⁶ che potrebbe dare avvio alla realizzazione di alloggi da destinare ad abitazione. I comuni limitrofi ai 12 ad alta tensione abitativa possono anch’essi concorrere ad individuare immobili o aree da destinare al canone moderato.

Attuazione del PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 - PROGRAMMA TRIENNALE 2009-2011 Quantificazione fabbisogno di alloggi per l’attuazione del Piano straordinario decennale, limitatamente al periodo 2009-2011, sulla base delle domande di alloggio presentate nell’anno 2008 su tutto il territorio provinciale			
ENTI LOCALI	Domande ANNO 2008 – Cittadini <i>comunitari</i>		
	N. domande	di cui domande di contributo per l’affitto sul libero mercato*	domande presentate su due enti locali
C. 1 – Valle di Fiemme	45	30	0
C. 2 – di Primiero	12	12	6
C. 3 – Bassa Valsugana e Tesino	57	28	1
C. 4 – Alta Valsugana	206	156	4
C. 5 – Valle dell’Adige	223	146	1
C. 6 – Valle di Non	97	76	3
C. 7 – Valle di Sole	22	17	1

113 Con deliberazione della Giunta provinciale n. 22 di data 15 gennaio 2010.

114 La disposizione, introdotta dalla legge finanziaria provinciale per il 2010, prevede che “*al fine di assicurare, per il triennio 2009-2011, misure urgenti e indifferibili di realizzazione del piano straordinario di intervento per l’incremento degli alloggi di ITEA SpA previsto dall’art. 4, comma 7, anche a fini anticongiunturali, la Giunta provinciale approva, anche per stralci territoriali, un programma triennale di attuazione del piano straordinario medesimo*”.

115 Per la individuazione degli alloggi da realizzare sono state definite le seguenti linee generali:

- esame della domanda di alloggio pubblico sul territorio provinciale al 31 dicembre 2008;
- ricognizione del patrimonio abitativo esistente non utilizzato e del patrimonio immobiliare non abitativo dismesso di proprietà comunale;
- verifica del patrimonio di edilizia abitativa pubblica (alloggi di ITEA SpA e dei comuni) esistente su ciascun comune della provincia di Trento;
- salvaguardia del territorio con privilegio alla scelta de recupero dell’esistente rispetto alla localizzazione di nuove aree;
- localizzazione di alloggi a canone sociale in aree geografiche dotate di servizi e che hanno un carico abitativo di alloggi pubblici rispetto alla popolazione residente inferiore al parametro 20 (parametro = numero alloggi su 1000 abitanti) con conseguente esclusione dei 12 comuni ad alta tensione abitativa individuati con delibera della Giunta provinciale n. 3016 di data 30 dicembre 2005 (*Trento, Rovereto, Pergine Valsugana, Riva del Garda, Arco, Mori, Lavis, Ala, Cles, Levico Terme, Borgo Valsugana, Mezzolombardo*) che già sono dotati di un numero di alloggi pubblici superiore al parametro 20;
- localizzazione di alloggi a canone moderato nei 12 Comuni ad alta tensione abitativa ove è presente la domanda di alloggi in locazione e dove i canoni di affitto sono più elevati;
- rinvio della localizzazione di alloggi nei comuni a vocazione turistica ad un ulteriore documento di attuazione del piano decennale di incremento degli alloggi di ITEA SpA.

116 Strumento introdotto con la legge finanziaria provinciale per l’anno 2010.

C. 8 – Valle delle Giudicarie	37	26	1
C. 9 – Alto Garda e Ledro	585	467	2
C. 10 - Vallagarina	1.7712	98	4
C. 11 – Ladino di Fassa	12	4	2
Comune di Rovereto	263	171	53
Comune di Trento	1.008	738	75
Totale	2.744	1.969	153
Domande ANNO 2008 – Cittadini extracomunitari			
C. 1 – Valle di Fiemme	28	26	0
C. 2 – di Primiero	10	8	5
C. 3 – Bassa Valsugana e Tesino	60	48	4
C. 4 – Alta Valsugana	222	172	0
C. 5 – Valle dell'Adige	277	212	0
C. 6 – Valle di Non	137	123	0
C. 7 – Valle di Sole	14	14	0
C. 8 – Valle delle Giudicarie	85	77	0
C. 9 – Alto Garda e Ledro	260	223	0
C. 10 - Vallagarina	240	160	0
C. 11 – Ladino di Fassa	3	2	0
Comune di Rovereto	439	325	1
Comune di Trento	968	792	0
Totale	2.743	2.182	10
TOTALE domande ANNO 2008	5.487	4.151	163
* La presentazione della domanda di contributo sull'affitto comporta obbligatoriamente anche la richiesta di alloggio pubblico.			

Preso atto che la domanda espressa vede circa 4.100 nuclei familiari in locazione sul libero mercato e circa altri 1.100 nuclei che chiedono esclusivamente di accedere ad un alloggio pubblico¹¹⁷, il Programma Triennale di attuazione 2009-2011 si è impegnato nella **individuazione di circa 1.000 alloggi a canone sociale** – che rappresentano un terzo della programmazione decennale contenuta nel Piano straordinario 2007-2016 – localizzandoli **nelle aree limitrofe di influenza ai 12 comuni ad alta tensione abitativa**, ove la domanda è consistente senza, peraltro, gravare con ulteriori carichi abitativi i 12 comuni che già presentano un rilevante numero di alloggi pubblici.

PROGRAMMA TRIENNALE 2009-2011				
ALLOGGI realizzabili con interventi su immobili o aree già di proprietà di ITEA SpA che si trovano in varie fasi di progettazione e per i quali non è stata esperita la gara d'appalto.				
Comprensorio	Comune	Numero Alloggi	Fase progettazione	Tempi di consegna
C2	Tonadico	4	da progettare	2016
C3	Borgo (ex Macera)	14	da progettare	2016
C4	Pergine Valsugana	62	progetto preliminare	2014

¹¹⁷ La richiesta di alloggio pubblico risulta più consistente nei comuni di Trento e di Rovereto nonché nei comprensori Valle dell'Adige, Alto Garda e Ledro e Alta Valsugana.

C4	Pergine Costa di Vigalzano	12	da progettare	2015
C4	Baselga di Pinè	5	da progettare	2016
C5	Aldeno	8	progetto preliminare	2014
C6	Tres	11	progetto preliminare	2014
C9	Bezzecca	4	progetto preliminare	2014
C10	Mori(aziende agrarie)	8	progetto preliminare	2013
C10	Rovereto Sacco	8	da progettare	2016
C4	Levico Via Fonda	15	progetto definitivo	2013
C4	Baselga di Pinè Miola	6	progetto definitivo	2013
C5	Cimone	8	progetto definitivo	2013
C5	Segonzano	3	progetto definitivo	2013
C5	Vezzano Lon	3	progetto definitivo	2013
C6	Cloz	8	progetto definitivo	2013
C7	Caldes	9	progetto definitivo	2012
C9	Nago Torbole	16	progetto definitivo	2013
C9	Riva Alboletta 4° lotto	38	progetto definitivo	2013
C10	Nogaredo	6	progetto definitivo	2013
C10	Ala Azzolini	4	progetto definitivo	2012
C11	Vigo di Fassa	6	progetto definitivo	2013
C9	Dro via Sebastiani	12	progetto definitivo	2012
C9	Dro Pietramurata	12	progetto definitivo	2012
C11	Moena Soraga	3	progetto definitivo	2013
C3	Strigno S. Vito	4	progetto in approvazione	2012
C5	Trento Roncafort	39	progetto esecutivo	2012
C5	Trento Marnighe 2° lotto	18	progetto esecutivo	2012
C5	Padergnone ex Anas	8	progetto esecutivo	2012
C9	Riva Alboletta 3° lotto	60	progetto esecutivo	2014
C9	Riva Campi	3	progetto esecutivo	2012
C9	Riva via Pigarelli	84	progetto esecutivo	2014
C9	Arco Vigne	30	progetto esecutivo	2012
C10	Rovereto S. Osvaldo	9	progetto esecutivo	2013
C10	Rovereto via Unione area c3	27	progetto esecutivo	2013
C10	Rovereto Marco	31	progetto esecutivo	2013
Totale		598		

PROGRAMMA TRIENNALE 2009-2011 ALLOGGI acquisibili al patrimonio di ITEA SpA negli anni 2010 e 2011 sulla base delle trattative per l'acquisto diretto da privati o con avvisi di ricerca immobiliare avviati nel 2009			
Comprensorio	Comune	Numero Alloggi	Tempi di consegna
C3	Spera	6	2013
C4	Caldonazzo	20	2011

C5	Trento	30	2011
C5	Roverè della Luna	23	2011
C5	Grumo S. Michele	11	2012
C6	Cles via Lampi	6	2014
C10	Rovereto, S. Ilario	30	2014
C10	Ala	23	2012
C10	Ronzo Chienis	13	2011
Totale		162	

Per raggiungere l'obiettivo della realizzazione di 1.000 alloggi ne rimangono da localizzare **240**: questi alloggi possono essere acquistati sul libero mercato (entro il 31 dicembre 2010) in modo da dare una risposta immediata al bisogno e la loro acquisizione al patrimonio di ITEA SpA è fatta in via prioritaria con l'acquisto di immobili, già edificati o in corso di costruzione, con la caratteristica "cielo-terra", ossia della proprietà al 100% dell'immobile acquistato.

E' previsto che ove, nei comuni individuati per la localizzazione degli alloggi, o in quelli limitrofi, non sia possibile acquisire immobili nuovi per mancanza di offerta, ITEA SpA potrà procedere all'acquisto di immobili da ristrutturare o, in via sussidiaria, all'acquisizione di aree con destinazione urbanistica per l'edilizia abitativa. Ciascun comune individuato per la localizzazione, sul cui territorio (o sul territorio di un comune limitrofo in base ad accordo tra amministrazioni) non è possibile reperire alcun immobile o area, sarà tenuto alla modifica del PRG (entro il 31 dicembre 2010) così come previsto dal comma 2 dell'articolo 12 bis della legge provinciale n. 15 del 2005.

PROGRAMMA TRIENNALE 2009-2011						
ALLOGGI da acquistare sul libero mercato da parte di ITEA SpA – programmazione e localizzazione*						
Comune ad Alta Tensione Abitativa	Comuni limitrofi ai comuni Ata	<i>Popolazione dicembre 2008</i>	<i>Numero alloggi pubblici** esistenti a ottobre 2009</i>	<i>Numero alloggi per 1.000 abitanti a ottobre 2009</i>	<i>Numero alloggi programmati</i>	<i>Tempi presunti di acquisto</i>
Trento		114.236	4.427	39	0	
	Aldeno	3.010	61	21	6	2010
	Terlago	1.730	12	7	6	2010
	Vezzano	2.140	30	15	6	2010
	Vattaro	1.127	0	-	6	2010
	Vigolo Vattaro	2.162	7	4	6	2010
	Civezzano	3.828	21	6	12	2010
	Bosentino	799	0	-	6	2010
Lavis		8.437	214	26	0	
	Cembra	1.859	18	10	6	2010
	Zambana	1.661	10	7	6	2010
	Albiano	1.498	0	-	6	2010
					66	
Levico		7.300	98	14	0	
Pergine		19.708	345	18	0	

	Baselga Pinè	4.829	10	3	6	2010
	Fornace	1.302	7	6	6	2010
	S. Orsola Terme	1.063	0	-	6	2010
	Tenna	966	0	-	6	2010
	Calceranica	1.237	11	9	6	2010
					30	
Borgo Valsugana		6.731	116	18	0	
	Roncegno	2.805	17	7	6	2010
	Scurelle	1.391	21	16	6	2010
					12	
Rovereto		37.071	1.641	45	0	
	Besenello	2.313	13	6	6	2010
	Volano	3.043	65	22	6	2010
Mori		9.325	324	35	0	
	Isera	2.588	8	4	6	2010
	Nogaredo	1.937	15	8	6	2010
	Pomarolo	2.339	30	13	6	2010
	Brentonico	3.878	20	6	6	2010
					36	
Ala		8.790	249	29	0	
	Avio	4.137	54	14	6	2010
					6	
Arco		16.364	435	27	0	
Riva del Garda		15.818	707	45	0	
					0	
	Cavalese	3.950	43	11	6	2010
	Predazzo	4.481	40	9	6	2010
	Tesero	2.827	18	7	5	2010
	Panchià	743	0	-	4	2010
	Carano	1.044	0	-	4	2010
					25	
Cles		6.731	123	19	0	
	Tassullo	1.928	15	8	6	2010
	Tuenno	2.371	28 24	12	6	2010
	Taio	2.908		9	6	2010
	Revò	1.272	7	6	6	2010
	Cavareno	1.014	11	11	6	2010
	Romeno	1.378	0	-	6	2010
	Dambel	435	0	-	4	2010
	Coredo	1.647	0	-	6	2010
					46	
Mezzolombardo		6.798	191	29	0	

	Mezzocorona	5.005	63	13	6	2010
	Nave S. Rocco	1.358	3	3	6	2010
					12	
	Malè	2.116	23	11	6	2010
	Croviana	663	2	4	6	2010
					12	
TOTALE					245	

* Il Comitato ha localizzato un numero limitato di alloggi, privilegiando una **distribuzione capillare sul territorio provinciale**, al fine di **evitare insediamenti abitativi che appesantiscono il carico abitativo** dei comuni interessati **rispetto ai servizi pubblici disponibili** (scuole, spazi pubblici, spazi di aggregazione sociale). Le amministrazioni comunali sul cui territorio sono stati localizzati gli alloggi da acquistare o realizzare da parte di ITEA SpA, possono concordare con le amministrazioni comunali limitrofe la distribuzione territoriale degli alloggi nel rispetto del quantitativo minimo indicato. ITEA SpA può procedere all'acquisizione di un numero di alloggi maggiore nei Comuni indicati, previo parere favorevole da parte dell'Amministrazione comunale interessata.

** Di proprietà di ITEA SpA, della Provincia autonoma di Trento, dei comuni.

PROGRAMMA TRIENNALE 2009-2011
Alloggi disponibili al dicembre 2011 – Previsione – RIEPILOGO

Comuni limitrofi ai comuni Ata	Popolazione dicembre 2008	Numero ALLOGGI pubblici								
		esistenti ottobre 2009	per 1.000 abitanti ottobre 2009	consegnabili	in cantiere	in progettaz.	in acquisto	in acquisto programmato	previsti a dicembre 2011	per 1.000 abitanti a dicembre 2011
Ala	8.790	249	29			4	23		276	32
Albiano	1.498	0	-					6	6	5
Aldeno	3.010	61	21		23	8		6	98	33
Arco	16.364	435	27			30			465	29
Avio	4.137	54	14					6	60	15
Baselga di Pinè	4.829	10	3		6	11		6	33	7
Besenello	2.313	13	6					6	19	9
Bezzecca	603	1	2			4			5	9
Borgo Valsugana	6.731	116	18			14			130	20
Bosentino	799	0	-					6	6	8
Brentonico	3.878	20	6					6	26	7
Calceranica	1.237	11	9					6	17	14
Caldes	1.105	5	5			9			14	13
Caldonazzo	3.194	29	10				20		49	16
Carano	1.044	0	-					4	4	4
Cavalese	3.950	43	11		8			6	57	15
Cavareno	1.014	11	11					6	17	17
Cembra	1.859	18	10					6	24	13
Cimone	635	12	19			8			20	32
Cinte Tesino	382	12	32	3					15	40
Civezzano	3.828	21	6					12	33	9
Cles	6.731	123	19				6		129	20
Cloz	725	1	2			8			9	13
Coredo	1.647	0	-					6	6	4

Croviana	663	2	4					6	8	13
Dambel	435	0	-					4	4	10
Dro	4.180	77	19			24			101	25
Fondo	1.488	23	16	5					28	19
Fornace	1.302	7	6					6	13	10
Isera	2.588	8	4					6	14	6
Lasino	1.305	31	24		9				40	31
Lavis	8.437	214	26						214	26
Levico	7.300	98	14			15			113	16
Malè	2.116	23	11					6	29	14
Mezzocorona	5.005	63	13					6	69	14
Mezzolombardo	6.798	191	29	6					197	29
Moena	2.663	15	6			3			18	7
Mori	9.325	324	35			8			332	36
Nago Torbole	2.714	40	15		19	16			75	28
Nave S. Rocco	1.358	3	3					6	9	7
Nogaredo	1.937	15	8			6		6	27	14
Ospedaletto	803	2	3	6					8	10
Padergnone	685	19	28			8			27	40
Panchià	743	0	-					4	4	6
Pergine Valsug.	19.708	345	18	6		74			425	22
Pomarolo	2.339	30	13					6	36	16
Predazzo	4.481	40	9					6	46	11
Revò	1.272	7	6					6	13	11
Riva del Garda	15.818	707	45		29	185			921	59
Romeno	1.378	0	-					6	6	5
Roncegno	2.805	17	7					6	23	9
Ronzo Chienis	1.016	9	9				13		22	22
Roverè d Luna	1.609	17					23		40	25
Rovereto	37.071	1.641	45		66	75	30		1.812	49
S. Michele Adige	2.758	58	22				11		69	26
S. Orsola Terme	1.063	0	-					6	6	6
Segonzano	1.555	16	11			3			19	13
Scurelle	1.391	21	16					6	27	20
Spera	604	0	-				6		6	10
Strigno	1.458	32	22			4			36	25
Taio	2.908	24	9					6	30	11
Tassullo	1.928	15	8					6	21	11
Tenna	966	0	-					6	6	7
Terlago	1.730	12	7					6	18	11
Tesero	2.827	18	7					5	23	9
Tione	3.643	89	25		17				106	30
Tonadico	1.478	5	4	4		4			13	9
Trento	114.236	4.427	39	12	38	57	30		4.564	40
Tres	711	3	5			11			14	20

Tuenno	2.371	28	12		6			6	40	17
Vattaro	1.127	0	-					6	6	6
Vezzano	2.140	30	15			3		6	39	19
Vigo di Fassa	1.162	5	5			6			11	10
Vigolo Vattaro	2.162	7	4					6	13	7
Villa Agnedo	985	16	17	6					22	23
Volano	3.043	65	22					6	71	24
Zambana	1.661	10	7					6	16	10
Totale	10.094			48	221	598	162	245	11.368	
				269 *		1.005 **				
				1.274						

* Alloggi derivanti da investimenti avviati col piano decennale o con piani precedenti (in cantiere o consegnabili).

** Alloggi derivanti dalla attuazione del Piano triennale 2009-2011.

Con riferimento agli alloggi a **canone moderato**, complessivamente la pianificazione¹¹⁸ per il triennio 2009-2011 ha consentito di avviare un **programma di realizzazione** di alloggi a canone moderato pari a **691**, di cui 20 disponibili già dal 2010¹¹⁹ e il restante numero (671) realizzabili o avviabili entro il 31 dicembre 2011. La popolazione interessata alla soluzione a canone moderato¹²⁰ è tipicamente rappresentata da nuclei familiari non così bisognosi da accedere ad un alloggio sociale

118 La pianificazione ha tenuto conto della situazione in essere riguardo alle previsioni dei rispettivi Piani Regolatori Generali dei comuni ad alta tensione abitativa e ha specificato gli orientamenti per la realizzazione degli alloggi a canone moderato programmati.

In particolare, l'esame dei piani regolatori generali e la verifica sulla disponibilità di aree o immobili da ristrutturare, ha evidenziato che:

- i comuni di Trento, Rovereto e Riva del Garda hanno già in corso un numero di iniziative per la realizzazione di alloggi a canone moderato sufficienti per soddisfare le esigenze abitative per tale finalità con riferimento agli anni 2009-2011, senza l'ulteriore necessità di procedere a variazione degli attuali strumenti urbanistici in vigore;
- nei comuni di Trento, Borgo Valsugana, Ala, Mori, Mezzolombardo, Arco e Pergine Valsugana sono presenti aree aventi la citata destinazione urbanistica che risultano essere tutte di proprietà privata;
- i piani regolatori vigenti dei comuni di Lavis, Cles, Levico e Rovereto non presentano nessuna area destinata a edilizia abitativa (pubblica o agevolata) o aree Peep;
- la variante definitiva del PRG del comune di Rovereto, che prevede l'inserimento di un'area con destinazione di edilizia abitativa, è in corso di approvazione.

Su queste basi, la programmazione 2009-2011 ha stabilito che:

- il comune di Trento ha facoltà di attivarsi per consentire ad ITEA SpA di disporre dell'area con destinazione "a piano a fini speciali per l'edilizia abitativa pubblica o agevolata" risultante dal PRG vigente;
- i comuni di Borgo Valsugana, Ala, Mori, Mezzolombardo, Arco e Pergine Valsugana sono tenuti – per consentire la realizzazione di un numero di alloggi a canone moderato almeno pari a quello programmato – ad attivare, sui territori nei quali sono localizzate le aree di proprietà privata, tutti gli strumenti normativi per l'acquisizione della disponibilità delle aree, a qualsiasi titolo, da parte di ITEA SpA e ad attivarsi altresì, attraverso l'acquisizione ad ITEA SpA di aree già presenti nei PRG o in alternativa con la modifica dei PRG vigenti o con la cessione della disponibilità di immobili già di proprietà comunale;
- i comuni limitrofi ai 12 ad alta tensione abitativa possono anch'essi concorrere ad individuare immobili o aree da destinare al canone moderato in aggiunta a quelli già previsti o, in accordo con le amministrazioni comunali dei 12 comuni ad alta tensione abitativa, in alternativa a quelli previsti sul territorio di questi ultimi.

119 La realizzazione degli alloggi a canone moderato necessita di tempi non immediati e, pertanto, ITEA SpA destina, già nel corso dell'anno 2010, 20 alloggi di proprietà o in disponibilità della società, immediatamente abitabili e in aggiunta ai 415, a soggetti aventi i requisiti per accedere al canone moderato, segnalando tali alloggi agli enti locali per la emissione del bando che consente la scelta dei nuclei familiari con cui ITEA SpA sarà autorizzata a stipulare i contratti di locazione a canone moderato.

120 I requisiti previsti per l'accesso alla locazione a canone moderato sono i seguenti: cittadinanza europea o, in caso di cittadinanza extra-CE, carta/permesso di soggiorno ed iscrizione al collocamento o esercizio di regolare attività lavorativa; residenza in Trentino da almeno 3 anni; assenza in capo al nucleo familiare negli ultimi tre anni, di diritti di proprietà, di usufrutto o di abitazione su un alloggio idoneo; valore ICEF superiore a **0,23** ma inferiore a **0,34**. Per meglio affrontare le esigenze rilevate sul territorio, il regolamento di esecuzione della legge provinciale n. 15 del 2005 ha ridefinito i parametri ICEF per l'accesso alla locazione a canone moderato, ampliandone l'intervallo che, a partire dal **2012**, è **compreso tra 0,18 e 0,39**.

ma nemmeno in grado di sostenere un canone d'affitto ai valori correnti di mercato: giovani coppie o single, non infrequentemente, anche con figli a carico.

ALLOGGI da destinare a CANONE MODERATO					
Interventi IN CORSO di realizzazione da parte di ITEA SpA					
Comune	Ente proprietario proponente	Intervento previsto	Titolo giuridico	Numero alloggi ricavabili	
Trento (viale dei Tigli)	Comune di Trento	Nuova costruzione	Costituzione diritto di superficie a tempo determinato a titolo gratuito in favore di ITEA SpA	104	
Trento (Mattarello)	privato	Risanamento conservativo	Proposta di vendita a ITEA SpA	5	
Trento (Melta di Gardolo)	privato	Nuova costruzione	Proposta di vendita a ITEA SpA	15	
Trento (Gardolo, 4 novembre, 56)	privato	Nuova costruzione	Proposta di vendita a ITEA SpA	30	
Trento (Meano)	Comune di Trento	Ristrutturazione	Ipotesi di costituzione diritto di superficie a tempo determinato a titolo gratuito in favore di ITEA SpA	8	
Trento (via S. Pio X)	Comune di Trento	Risanamento conservativo	Ipotesi di costituzione diritto di superficie a tempo determinato a titolo gratuito in favore di ITEA SpA	30	
Mezzocorona (via alla Grotta)	Comune di Mezzocorona	Risanamento conservativo	Costituzione diritto di superficie a tempo determinato a titolo gratuito in favore di ITEA SpA	7	
Rovereto (via Maioliche)	Comune di Rovereto	Ristrutturazione	Messa a disposizione della proprietà a favore di ITEA SpA	40	
Rovereto (ex SAV)	Privato	Nuova costruzione	In corso di acquisizione da parte di ITEA SpA	30	
Rovereto (via Prato)	Privato	Nuova costruzione	Firmato preliminare compravendita	36	
Riva del Garda (via Filanda)	Privato	Nuova costruzione piano a fini speciali	da espropriare	40	
Riva del Garda (via Ardaro)	Privato	Nuova costruzione piano a fini speciali	da espropriare	30	
Riva del Garda (via Ardaro)	Privato	Nuova costruzione piano a fini speciali	da espropriare	40	
Totale				415	
Interventi PROPOSTI da comuni					
Ente locale	comune	p. ed.		Alloggi ricavabili	
Comprensorio C4 Alta Valsugana	Pergine Valsugana	n. 389/1 c.c. Pergine fraz. Zivignago, 1		1	
Interventi a seguito della verifica PRG dei comuni ad alta tensione abitativa					
Programmazione e Localizzazione alloggi		Aree edilizia pubblica/agevolata di proprietà privata *			
Comune	Numero alloggi a canone moderato	Metri quadrati area	Metri cubi realizzabili	Numero presunto alloggi ricavabili	Destinazione urbanistica area
Trento		14.233	18.300	46	piano attuativo a fini speciali per l'edilizia abitativa pubblica e/o agevolata
Borgo Valsugana	20	7.212	14.424	36	trasformazione perequativa
Ala	20	8.000	20.000	50	peep edilizia sovvenzionata
Mori	25	10.500	31.500	80	peep edilizia sovvenzionata
Mezzolombardo	20	5.200	15.600	39	piano attuativo a fini speciali per l'edilizia abitativa pubblica e/o agevolata
Arco	65	7.470	11.700	30	piano di lottizzazione

Pergine Valsugana	45	13.803	51.900	173	piano attuativo a fini speciali per l'edilizia abitativa pubblica e/o agevolata
Levico	15				
Cles	25				
Lavis	20				
Totale	255				

* Le aree indicate non sono in disponibilità di ITEA SpA in quanto di proprietà privata: necessitano dell'intervento da parte delle rispettive amministrazioni comunali al fine di poter acquisire la proprietà o la disponibilità in favore di ITEA SpA.

La localizzazione a seguito della verifica PRG dei comuni ad alta tensione abitativa ha tenuto conto dell'**accordo siglato, fra la Provincia e le Amministrazioni di dieci dei dodici comuni ad alta tensione abitativa, nel corso dell'anno 2007, quale impegno per l'attuazione del Piano straordinario decennale 2007-2016** per l'incremento di alloggi di ITEA SpA. Circa la metà del totale degli alloggi oggetto dei citati accordi è stata individuata come quota di alloggi da realizzare per l'attuazione nel triennio 2009-2011 del Piano straordinario decennale, anche attraverso la modifica degli strumenti urbanistici in essere¹²¹.

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 - Programma di Attuazione alloggi a CANONE MODERATO	
INIZIATIVE ATTIVABILI nel triennio 2009-2011	
COMUNE	ALLOGGI previsti
Trento	192
Rovereto	106
Riva del Garda	110
Mezzocorona	7
Lavis	20
Arco	65
Levico Terme	15
Pergine Valsugana	46
Borgo Valsugana	20
Mezzolombardo	20
Cles	25
Nago-Torbole	20
Mori	25
Ala	20
Totale alloggi previsti	691

¹²¹ Sono stati individuati alloggi da destinare a canone moderato anche nei comuni di Mezzolombardo e di Cles che non hanno peraltro sottoscritto alcun accordo. E' stato previsto, in particolare, che entro 90 giorni dalla data di ricevimento della delibera della Giunta provinciale di approvazione del programma triennale 2009-2011, i comuni interessati, ove necessario, sono tenuti alla prima adozione della Variante al PRG al fine di individuare aree da destinare al canone moderato; entro 90 giorni dalla data della prima adozione della Variante i comuni sono tenuti all'adozione in via definitiva della Variante al PRG. In alternativa alle Varianti al PRG, i comuni interessati sono tenuti, entro 6 mesi dalla data di ricevimento della deliberazione della Giunta provinciale di approvazione del programma triennale 2009-2011, a sottoscrivere accordi con i proprietari delle aree al fine della messa a disposizione ad ITEA SpA o a cedere, a qualsiasi titolo, immobili di proprietà comunale aventi anche destinazione non residenziale, con preventiva modifica della destinazione urbanistica. Se i Comuni di Borgo Valsugana, Ala, Mori, Mezzolombardo, Arco, Pergine Valsugana, Levico, Cles e Lavis non provvedono all'adempimento di quanto prescritto dal presente documento entro i termini fissati, la Giunta provinciale esercita il potere sostitutivo direttamente o tramite la nomina di un Commissario ad acta secondo quanto previsto all'articolo 12bis della legge provinciale n. 15 del 2005.

Le Tavole seguenti sintetizzano il grado di **avanzamento annuale** del piano straordinario 2007-2016. I dati sono di proprietà di ITEA SPA e contenuti nei "bilanci sociali" della Società, consultabili sul sito web www.itea.tn.it.

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – AVANZAMENTO per comunità di valle e comune																
COMUNITÀ	PROGRAMMA			AVANZAMENTO per ANNO												
			CANONE MODERATO CONCORDATO	2007			2008			2009						TOTALE
	CANONE SOCIALE	CANONE MODERATO CONCORDATO		CANONE SOCIALE			CANONE SOCIALE			CANONE SOCIALE		CANONE CONCORDATO		CANONE MODERATO		
				NUOVO	RISULTA	N	R	T	N	R	T	N	R	N	R	
Valle di Fiemme	80		0		2	2		3	3		2					2
Primiero	40		0		2	2		2	2	4	1					5
Bassa Valsug. e Tesino	130		20		14	14	5	11	16	12	1		1			14
Alta Valsug. e Bernstol	270		60	4	15	19		19	19	6	8					14
Valle dell'Adige	310		0		19	19	32	30	62		30					30
Rotaliana Koningsberg			47													0
Paganella			0													0
Valle di Cembra			0													0
Valle dei Laghi			0													0
Valle di Non	150		25		5	5		9	9	5	6					11
Valle di Sole	40		0		2	2		1	1	-	2					2
Giudicarie	140		0		14	14	8	18	26	-	13					13
Alto Garda e Ledro	400		175		31	31		50	50	74	43					117
Vallagarina	280		45	8	25	33		30	30		38					38
Comun General Fascia	30		0								2					2
Altopiani Cimbri			0													0
comune di Trento	850		192	24	161	185	91	113	204	76	165		8			249
comune di Rovereto	280		106		39	39	32	46	78	3	43	8	1			55
Totale	3.000	3.000	691	36	329	365	168	332	500	180	354	8	10	0	0	552

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – AVANZAMENTO per comunità di valle e comune

COMUNITÀ	PROGRAMMA		AVANZAMENTO per ANNO														
			2010							2011							
	CANONE SOCIALE		CANONE MODERATO CONCORDATO	CANONE SOCIALE		CANONE CONCORDATO		CANONE MODERATO		TOTALE	CANONE SOCIALE		CANONE CONCORDATO		CANONE MODERATO		TOTALE
				N	R	N	R	N	R		N	R	N	R	N	R	
NUOVO	RISULTA																
Valle di Fiemme	80				4					4		1					1
Primiero	40				3					3		2					2
Bassa Valsug. e Tesino	130		20	9	9					18	6	14					20
Alta Valsug. e Bernstol	270		60	5	9					14	1	16					17
Valle dell'Adige	310			6	22					28		4	5				9
Rotaliana Koningsberg			47							0		4					4
Paganella										0							0
Valle di Cembra										0							0
Valle dei Laghi										0		8					8
Valle di Non	150		25		10					10		11					11
Valle di Sole	40									0		1					1
Giudicarie	140				19					19		8		2			10
Alto Garda e Ledro	400		175		34		5			39	42	39		5	12		98
Vallagarina	280		45		39					39		44	1	4			49
Comune General Fascia	30									0							0
Altopiani Cimbri										0		3					3
Comune di Trento	850		192	12	189					201		145		1			146
Comune di Rovereto	280		106	5	45	11		20		81		63		12		9	84
Totale	3.000	3.000	691	37	383	11	5	20	0	456	49	363	6	24	12	9	463

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – AVANZAMENTO per comunità di valle e comune

COMUNITÀ	PROGRAMMA		AVANZAMENTO per ANNO															
			2012							2013								
	CANONE SOCIALE		CANONE MODERATO CONCORDATO	CANONE SOCIALE		CANONE CONCORDATO		CANONE MODERATO		TOTALE	CANONE SOCIALE		CANONE CONCORDATO		CANONE MODERATO		TOTALE	
				N	R	N	R	N	R		N	R	N	R	N	R		
NUOVO	RISULTA																	
Valle di Fiemme	80				2													0
Primiero	40				2							1						1
Bassa Valsug. e Tesino	130		20		15							1						1
Alta Valsug. e Bernstol	270		60		18						9	7				20		36
Valle dell'Adige	310				1							1						1
Rotaliana Koningsberg			47		14							4						4
Paganella					1													0
Valle di Cembra					1							5						5
Valle dei Laghi					9	7												0
Valle di Non	150		25		6	7						7	13					20
Valle di Sole	40				7							2						2
Giudicarie	140				17	16						3						3
Alto Garda e Ledro	400		175		57						29	31		1				61
Vallagarina	280		45		9	35		1	14			5	23					28
Comune General Fascia	30																	0
Altopiani Cimbri					2							1						1
Comune di Trento	850		192		38	111						123				39		162
Comune di Rovereto	280		106		49							77						77
Totale	3.000	3.000	691	79	345	0	1	14	0	439	55	287	0	1	59	0	402	

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – AVANZAMENTO per comunità di valle e comune

COMUNITÀ	PROGRAMMA		AVANZAMENTO per ANNO														
			2014						2015								
	CANONE SOCIALE		CANONE MODERATO CONCORDATO	CANONE SOCIALE		CANONE CONCORDATO		CANONE MODERATO		TOTALE	CANONE SOCIALE		CANONE CONCORDATO		CANONE MODERATO		TOTALE
				N	R	N	R	N	R		N	R	N	R	N	R	
NUOVO	RISULTA																
Valle di Fiemme	80			3						0		4					4
Primiero	40									0		4					4
Bassa Valsug. e Tesino	130		20	5						5		22					22
Alta Valsug. e Bernstol	270		60	3						3	8	28			7	1	44
Valle dell'Adige	310			3						3							
Rotaliana Koningsberg			47	6						6	9	16	7		7		39
Paganella										0							
Valle di Cembra				1						1		3					3
Valle dei Laghi				-						0	4	11					15
Valle di Non	150		25	12						12		14					14
Valle di Sole	40			4						4		3					3
Giudicarie	140			7						7		19					19
Alto Garda e Ledro	400		175	11		2				13		37					37
Vallagarina	280		45	10	23		1			34	6	43		2			51
Comune General Fascia	30			1						1		1					1
Altopiani Cimbri				2						2		1					1
comune di Trento	850		192	87		10				97	60 ^A	247	23	6	28	3	367
comune di Rovereto	280		106	52		1				53		67		2			69
Totale	3.000	3.000	691*	10	220	0	14	0	0	244	87	520	30	10	42	4	693

La logica sottostante è quella della "produzione" delle unità immobiliari da locare, unità che si sono rese nel tempo disponibili per la locazione a canone sociale, moderato e concordato, con riferimento sia alla nuova costruzione (inclusa la ristrutturazione) che alla risulta.

* Comprende 21 alloggi, fra quelli in disponibilità della società, non ancora localizzati.

^ACompresi 60 alloggi, già gestiti dalla società e già locati, permutati con la Provincia

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016

GRADO DI REALIZZAZIONE COMPLESSIVO AL DICEMBRE 2015, PER ENTE LOCALE (COMUNITÀ DI VALLE E COMUNE)

COMUNITÀ	PROGRAMMA			AVANZAMENTO 2007-2015						
	Canone SOCIALE		Canone MODERATO CONCORDATO	Canone SOCIALE		Canone CONCORDATO		Canone MODERATO		TOTALE
	NUOVO	RISULTA		N	R	N	R	N	R	
Valle di Fiemme	80				20		1			21
Primiero	40			4	17					21
Bassa Valsug. e Tesino	130		20	32	92		1			125
Alta Valsug. e Bernstol	270		60	33	121		2	27	1	184
Valle dell'Adige	310				110					110
Rotaliana Koningsberg			47	44	44	7		7		102
Paganella					1					1
Valle di Cembra				8	5					13
Valle dei Laghi				13	26					39
Valle di Non	150		25	18	87					105
Valle di Sole	40				22					22
Giudicarie	140			25	115		4			144
Alto Garda e Ledro	400		175	151	328	2	18	12		511
Vallagarina	280		45	31	298		10	14		353
Comune General de Fascia	30				4					4
Altopiani Cimbri					9					8
Comune di Trento	850		192	301 [^]	1.335	28	31	67	3	1.765
Comune di Rovereto	280		106	50	498	20	8	9		585
TOTALE	3.000	3.000	691*	710	3.132	57	75	136	4	4.114

* Comprende 21 alloggi, fra quelli in disponibilità di ITEA SpA, non ancora localizzati.

[^] Compresi 60 alloggi, già gestiti dalla Società e già locati, permuta Provincia

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – AVANZAMENTO 2007-2015

ANNO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTALE
<i>Nuove costruzioni</i>	36	168	188	68	67	93	114	10	159 [^]	903
<i>da Risulta</i>	329	332	364	388	396	346	288	234	534	3.211
TOTALE	365	500	552	456	463	439	402	244	693	4.114

[^] Compresi 60 alloggi, già gestiti dalla Società e già locati, permuta Provincia

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – FINANZIAMENTI in €

Finanziamenti	Previsti in approvazione del Piano		817.514.551,56
	erogati al	31.12.2014	241.536.833,52
31.12.2015		241.546.253,24	
Investimenti	consuntivati al		242.652.571,44
	31.12.2015	280.410.998,99	

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – AVANZAMENTO 2007-2015

GRADO DI REALIZZAZIONE ALLOGGI TOTALI

ANNO	<i>Nuove costruzioni</i> (numero cumulato)	% cumulata	<i>da Risulta</i> (numero cumulato)	% cumulata	TOTALE Alloggi (numero cumulato)	% cumulata
2007	36	1,20	329	10,97	365	6,08
2008	204	6,80	661	22,03	865	14,42
2009	392	13,07	1.025	34,17	1.417	23,62
2010	460	15,33	1.413	47,10	1.873	31,22
2011	527	17,57	1.809	60,30	2.336	38,93
2012	620	20,67	2.155	71,83	2.775	46,25
2013	734	24,47	2.443	81,43	3.177	52,95
2014	744	24,80	2.677	89,23	3.421	57,02
2015	903	30,10	3.211	107,03	4.114	68,57

(di cui) Alloggi a Canone SOCIALE

2015	710	23,67	3.132	104,40	3.842	64,03
-------------	------------	-------	--------------	--------	--------------	--------------

La realizzazione degli interventi de Piano straordinario 2007-2016 può considerarsi "effettiva" solo a partire dal 2009.

L'**ampliamento dell'offerta abitativa pubblica** costituisce un aspetto che, attraverso lo strumento del "Piano Straordinario per l'edilizia abitativa sociale 2007-2016", ha ricevuto particolare enfasi nella riforma del settore disposta dalla legge provinciale n. 15 del 2005.

Nel merito specifico, va precisato che le attività volte all'incremento del patrimonio fanno riferimento ad un insieme di operazioni – "costruzione ex-novo", ripristino degli alloggi "da risulta", "acquisto di alloggi da privati" (sia in corso di costruzione che già disponibili alla locazione), acquisto ai fini della ristrutturazione – e di processi operativi e strumentali – espropriazioni, predisposizione della documentazione tecnica per le gare d'appalto, collaudi – necessari per l'effettiva realizzazione degli interventi e per l'acquisizione di nuove unità immobiliari al patrimonio pubblico.

Rispetto alle attività di **progettazione** è opportuno precisare che il dato deve considerarsi come significativo solo in termini di **offerta abitativa potenziale** in quanto l'effetto di questa attività diventa reale nella misura in cui l'offerta potenziale è effettivamente finanziata, appaltata e realizzata.

Particolarmente rilevante sul piano concreto è altresì il fatto che nella **fase realizzativa** le previsioni sul numero degli alloggi da mettere a disposizione della collettività non sono state sempre rispettate e che, pertanto, è **spesso** risultato **necessario** provvedere ad una **rilocalizzazione** di alloggi già programmati ma non realizzati per ragioni essenzialmente legate alla mancata individuazione dei relativi strumenti operativi (disponibilità di aree, di immobili da ristrutturare o di alloggi da acquistare sul libero mercato).

In parallelo – in considerazione del panorama edilizio trentino, che rende sempre più **difficili e complesse le operazioni relative alla messa a disposizione delle aree, e dei tempi medi necessari per la realizzazione ex novo** delle abitazioni (stimabili in 5 anni: due per la progettazione e tre per l'attività di cantiere in senso stretto) – il **ricorso al mercato per l'acquisto di edifici** e alloggi da consegnare tenderà a diventare elemento sostanziale della politica abitativa pubblica.

Nelle Tavole che seguono è rappresentato l'andamento della **produzione annuale di alloggi** per l'incremento del patrimonio abitativo pubblico, nel periodo 2004-2015.

"PRODUZIONE ANNUALE" per l'incremento del patrimonio abitativo – periodo 2004-2007								
Interventi in progettazione								
Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
Nuove costruzioni	125.917.348,56	120.278.407,80	131.608.484,00	128.008.484,00	567	542	539	520
Ristrutturazioni	59.928.504,73	44.194.952,14	43.251.174,00	45.251.174,00	256	192	175	181
Totale	185.845.853,29	64.473.359,94	174.859.658,00	173.259.658,00	823	734	714	701
Interventi in corso								
Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
Nuove costruzioni	53.141.624,42	61.170.209,91	60.500.808,00	27.452.754,00	315	310	288	137
Ristrutturazioni	20.946.680,01	41.047.933,223	30.858.985,00	22.008.211,00				83
Alta sorveglianza	37.055.047,71	1.484.318,94	0	0	222	8	0	0
Totale	111.143.352,14	103.702.462,08	91.359.793,00	49.460.965,00	637	482	417	220

RIEPILOGO

Stadi di avanzamento	Numero ALLOGGI			
	2004	2005	2006	2007
<i>Acquisizione di Aree</i>	4	3	0	0
<i>Acquisizione immobili</i>	3	1	1	3
Progettazione nuove costruzioni	567	542	539	520
Progettazione edifici da ristrutturare	256	192	175	181
<i>Totale progettazione</i>	823	734	714	701
Interventi appaltati su nuove costruzioni	0	70	0	19
Interventi appaltati su edifici da ristrutturare	0	60	35	0
<i>Totale interventi appaltati</i>	0	130	35	19
Interventi in corso su nuove costruzioni	315	310	288	137
Interventi in corso su edifici da ristrutturare	100	164	129	83
Interventi in corso su immobili da acquistare in alta sorveglianza	222	8	0	0
<i>Totale interventi in corso</i>	637	482	417	220
Interventi ultimati su nuove costruzioni	142	0	24	127
Interventi ultimati su edifici da ristrutturare	54	47	48	81
Interventi ultimati su immobili da acquistare in alta sorveglianza	133	214	8	0
<i>Totale interventi ultimati</i>	329	261	80	208
Consegne su nuove costruzioni	47	135	63	24
Consegne su edifici ristrutturati	73	23	56	4
Consegne su immobili acquistati in alta sorveglianza	133	214	0	8
Consegne "di Risulta"	215	289	256	329
<i>Totale alloggi consegnati</i>	468	661	375	365

Nel 2006 sono stati **ultimati 5 cantieri** per **80 alloggi** (n. 24 nuove costruzioni, n. 48 ristrutturazioni e 8 alta sorveglianza) con un costo complessivo di euro 14.479.876,94 e sono state effettuate **consegne** di edifici nuovi e ristrutturati dotati di un numero complessivo di alloggi pari a **119 unità** (di cui 63 derivanti da nuove costruzioni e 56 da attività di ristrutturazione) con un costo complessivo pari a euro 16.122.504,27. L'incremento del patrimonio in termini di **alloggi creati (80) è nettamente inferiore agli anni precedenti** ma questo valore va integrato, in termini di soddisfazione dell'esigenza abitativa e risposta in termini di unità abitative rese disponibili, con **gli alloggi "da risulta" sono in crescita costante**: pertanto, gli alloggi terminati e disponibili per l'assegnazione nel 2006 sono stati complessivamente 336, contro i 550 dell'anno 2005. **Gli alloggi in progettazione e in corso di realizzazione sono diminuiti rispetto all'anno precedente** e, tenuto conto dei tempi medi di realizzazione degli interventi, l'effetto del ridimensionamento sarà esteso agli anni immediatamente seguenti. La situazione di incertezza a cavallo del biennio 2005-2006 – legata alla fase di rivisitazione normativa della materia dell'edilizia abitativa – ha portato anche ad una riduzione dei finanziamenti provinciali e, conseguentemente, un rallentamento nelle attività. Nel 2006 **non vi è stata alcuna nuova acquisizione di aree** per fabbricare (ma solo il proseguimento delle attività amministrative connesse con l'avanzamento delle procedure di esproprio collegate agli interventi di acquisizione aree già promossi negli anni precedenti); vi sono stati **35 appalti per ristrutturazioni** e **nessun appalto per nuove costruzioni**. La **flessione complessiva** che si è registrata nel numero di alloggi che risultano dagli interventi in corso è da ricondurre alla **contrazione degli impegni finanziari** assunti e alla ripercussione in termini di cantieri attivati (poiché i tempi tecnici per l'impiego delle risorse finanziarie negli appalti e nella successiva cantierizzazione delle opere sono stimabili mediamente in 2-3 anni).

Le diminuzioni dei finanziamenti provinciali negli anni 2003-2006 hanno avuto un forte peso anche in termini di **mancati acquisti**.

Nel 2007 sono stati **ultimati 12 cantieri** per **208 alloggi** (3 relativi a nuove costruzioni per 127 alloggi e 9 di ristrutturazione per n. 81 alloggi) con un costo complessivo di euro 47.749.257,00 e sono state effettuate **consegne** di edifici nuovi e ristrutturati, dotati di un numero complessivo di **36 alloggi** (di cui 24 derivanti da nuove costruzioni, 4 da attività di ristrutturazione e 8 da alta sorveglianza) con un costo complessivo pari a euro 6.452.117,37.

“PRODUZIONE ANNUALE” di alloggi per l’incremento del patrimonio abitativo – periodo 2007-2009

Interventi in progettazione

Tipologia	Costo complessivo stimato in €			Numero alloggi		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Nuove costruzioni	128.008.484,00	105.932.288,70	123.561.503,00	384	485	462
Ristrutturazioni	45.251.174,00	29.263.479,35	36.099.757,00	96	107	111
Totale	173.259.658,00	135.195.768,05	159.661.260,00	480	592	573

Interventi in corso

Tipologia	Costo complessivo stimato in €			Numero alloggi		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Nuove costruzioni	27.452.754,00	24.697.069,83	47.996.701,24	172	101	168
Ristrutturazioni	22.008.211,00	13.751.695,28	24.074.869,84	100	52	92
Alta sorveglianza	0	0	0	0	0	0
Totale	49.460.965,00	38.448.765,11	72.071.571,08	272	153	260

RIEPILOGO

Stadi di avanzamento	Numero ALLOGGI		
	2007	2008	2009
<i>Acquisizione immobili</i>	3	0	368
Progettazione nuove costruzioni	384	485	462
Progettazione edifici da ristrutturare	96	107	111
<i>Totale progettazione</i>	480	592	573
Interventi appaltati su nuove costruzioni	68	67	90
Interventi appaltati su edifici da ristrutturare	9	15	7
<i>Totale interventi appaltati</i>	77	82	97
Interventi in corso su nuove costruzioni	172	101	160
Interventi in corso su edifici da ristrutturare	100	52	61
Interventi in corso su immobili da acquistare in alta sorveglianza	0	0	0
<i>Totale interventi in corso</i>	272	153	221
Interventi ultimati su nuove costruzioni	20	145	8
Interventi ultimati su edifici da ristrutturare	17	62	31
Interventi ultimati su immobili da acquistare in alta sorveglianza	0	0	0
<i>Totale interventi ultimati</i>	37	207	39
Consegne su nuove costruzioni	24	108	145
Consegne su edifici ristrutturati	4	60	43
Consegne su immobili acquistati in alta sorveglianza	8	0	0
Consegne “di Risulta”	329	332	364
<i>Totale alloggi consegnati</i>	365	500	552

Nel 2008 sono stati **appaltati** interventi per realizzare **82 alloggi**: 3 interventi per nuova costruzione (67 alloggi) e 2 interventi per ristrutturazioni (15 alloggi) per un costo complessivo pari ad euro 29.553.270; sono stati **ultimati 15 cantieri** per **207 alloggi** (5 relativi a nuove costruzioni per 145 alloggi e 10 di ristrutturazione per 62 alloggi) con un costo complessivo di euro 46.213.053,60 e effettuate **consegne di 165 alloggi** (di cui 108 derivanti da nuove costruzioni e 60 da attività di ristrutturazione) con un costo complessivo pari a euro 35.613.547,80. Sono state attivate le **procedure** per acquisire immobili sul libero mercato e reperire aree su cui costruire: potenzialmente l'offerta è di **1.679** alloggi derivanti dai terreni e di **2.026** alloggi derivanti da immobili nuovi o da ristrutturare.

“PRODUZIONE ANNUALE” di alloggi per l’incremento del patrimonio abitativo – periodo 2009-2012

Interventi in progettazione

<i>Tipologia</i>	<i>Costo complessivo stimato in €</i>				<i>Numero ALLOGGI</i>			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Nuove costruzioni	123.561.503,00	135.407.363,00	123.356.017,00	123.356.017,00	462	498	451	451
Ristrutturazioni	36.099.757,00	36.658.686,00	31.237.354,00	40.366.624,00	111	127	102	154
Totale	159.661.260,00	172.066.049,00	154.593.371,00	163.722.641,00	573	625	553	605

Interventi in fase di appalto

<i>Tipologia</i>	<i>Costo complessivo stimato in €</i>				<i>Numero ALLOGGI</i>			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Nuove costruzioni	n.d.	27.341.598,00	28.763.879,00	12.746.448,00	90	118	106	48
Ristrutturazioni	n.d.	3.386.387,00	6.365.777,00	7.025.405,00	7	9	27	27
Totale		30.727.985,00	35.129.656,00	19.771.853,00	97	127	133	75

Interventi in corso e ultimati

<i>Tipologia</i>	<i>Costo complessivo stimato in €</i>				<i>Numero ALLOGGI</i>			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Nuove costruzioni	47.996.701,24	56.287.335,00	63.556.463,00	78.696.566,00	160	220	254	296
Ristrutturazioni	24.074.869,84	20.179.535,00	21.941.140,00	15.546.020,00	61	74	77	51
Totale	72.071.571,08	76.466.870,00	85.497.603,00	94.242.586,00	221	294	331	347

Interventi consegnati

<i>Tipologia</i>	<i>Costo complessivo stimato in €</i>				<i>Numero ALLOGGI</i>			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Nuove costruzioni		19.459.493,00	5.573.816,00	13.035.328,00	145	44	19	61
Ristrutturazioni		6.793.903,00	1.624.782,00	7.385.120,00	43	24	6	32
Totale		26.253.396,00	7.198.598,00	20.420.448,00	188	68	25	93
di Risulta					364	388	396	346
Totale					552	456	421	439

RIEPILOGO

Stadi di avanzamento	<i>Numero ALLOGGI</i>			
	2009	2010	2011	2012
<i>Acquisizione immobili</i>	308*	291	375**	393
Progettazione nuove costruzioni	462	498	451	451
Progettazione edifici da ristrutturare	111	127	102	154
<i>Totale progettazione</i>	573	625	553	605

* Le procedure di acquisto per n. 60 alloggi, previste per il 2009, sono state concluse nel 2010.

Interventi appaltati su nuove costruzioni	90	118	106	48
Interventi appaltati su edifici da ristrutturare	7	9	27	27
<i>Totale interventi appaltati</i>	97	127	133	75
Interventi in corso / ultimati su nuove costruzioni	160	220	254	296

Interventi in corso / ultimati su edifici da ristrutturare	61	74	77	51
<i>Totale interventi in corso</i>	221	294	331	347
Consegne su nuove costruzioni	145	44	19	61
Consegne su edifici ristrutturati	43	24	6	32
Consegne "di Risulta"	364	388	396	346
<i>Totale alloggi consegnati</i>	552	456	421	439

* Le procedure di acquisto per n. 60 alloggi, previste per il 2009, sono state concluse nel 2010.

** Dei 375 acquisti, 325 risultano perfezionati (141) o in corso di perfezionamento o valutazione (184); le altre acquisizioni sono 50 (permute ed acquisti).

"PRODUZIONE ANNUALE" di alloggi per l'incremento del patrimonio abitativo – periodo 2012-2015

Interventi in progettazione

Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
Nuove costruzioni	123.356.017,00	127.571.405,00	110.951.808,00	110.951.808,00	451	478	406	406
Ristrutturazioni	40.366.624,00	40.539.297,00	37.192.930,00	37.192.930,00	154	150	141	141
Totale	163.722.641,00	168.110.702,00	148.144.738,00	148.144.738,00	605	628	547	547

Interventi in fase di appalto

Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
Nuove costruzioni	12.746.448,00	888.557,00	18.061.115,00	18.061.115,00	48	3	70	70
Ristrutturazioni	7.025.405,00	8.163.360,00	3.346.367,00	3.346.367,00	27	31	9	9
Totale	19.771.853,00	9.051.917,00	21.407.482,00	21.407.482,00	75	34	79	79

Interventi in corso e ultimati

Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
Nuove costruzioni	78.696.566,00	74.113.101,00	73.184.101,00	57.005.101,00	296	256	188	0
Ristrutturazioni	15.546.020,00	12.977.436,00	21.140.796,00	10.411.792,00	51	39	36	0
Totale	94.242.586,00	87.090.537,00	94.324.897,00	67.416.893,00	347	295	224	0

Interventi consegnati

Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
Nuove costruzioni	13.035.328,00	19.479.913,00	2.150.000,00	16.179.000,00	61	98	10	64
Ristrutturazioni	7.385.120,00	2.568.584,00	0,00	10.729.004,00	32	13	0	34
Acquisti da privati				175.278,53	0	3	0	1
Permute				1.309.060,00	0	0	0	60
Totale	20.420.448,00	22.048.497,00	2.150.000,00	28.392.342,53	93	114	10	159
di Risulta					346	288	234	534
Totale					439	402	244	693

RIEPILOGO				
Stadi di avanzamento	Numero ALLOGGI			
	2012	2013	2014	2015
<i>Acquisizione immobili</i>	393	383*	368	428°
Progettazione nuove costruzioni	451	478	406	406
Progettazione edifici da ristrutturare	154	150	141	141
<i>Totale progettazione</i>	605	628	547	547
Interventi appaltati su nuove costruzioni	48	3	70	70
Interventi appaltati su edifici da ristrutturare	27	31	9	9
<i>Totale interventi appaltati</i>	75	34	79	79
Interventi in corso / ultimati su nuove costruzioni	296	256	252	188
Interventi in corso / ultimati su edifici da ristrutturare	51	39	70	36
<i>Totale interventi in corso</i>	347	295	322	224
Consegne su nuove costruzioni	61	98	10	64
Consegne su edifici ristrutturati	32	13	0	34
Acquisti da privati	0	3	0	1
Permute	0	0	0	60
Consegne "di Risulta"	346	288	234	534
<i>Totale alloggi consegnati</i>	439	402	244	693

* Di cui 326 acquisti perfezionati e 57 in corso di perfezionamento
° Compresi 60 alloggi permutati con la Provincia

La Società ha anche realizzato, nel periodo 2010-2015, un consistente numero di acquisti come descritto nella Tavola seguente.

OPERAZIONI DI ACQUISTO realizzate da ITEA SpA – Andamento per fasi, nel periodo 2010-2015						
ACQUISTI di Alloggi	ANNO					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
in corso o in perfezionamento	255	184	110	57	26	26
perfezionati	36	141	233	276	292	352
Altre acquisizioni	50	50	50	50	50	50
Totale	431	375	393	383	368	428°

° Compresi 60 alloggi permutati con la Provincia.
Dei 428 alloggi totali acquistati o in fase di acquisto a tutto il 2015, **402 risultano acquisiti e consegnati**, mentre per i rimanenti 26 (13 nel comune di Trento, 8 nel comune di rovereto e 5 nella Comunità della Vallagarina) i contratti di compravendita non sono ancora stati stipulati.
Dei 352 acquisti perfezionati, 76 sono nel comune di Rovereto, 152 nel comune di Trento, 20 nella Comunità della Val di Non, 45 nella Comunità della Vallagarina, 32 nella Comunità Alta Valsugana e Bernstol e 23 nella Comunità Rotaliana- Koeningsberg. Delle 50 Altre acquisizioni, 5 sono nel Comune di Trento, 1 nella Comunità della Vallagarina, 1 nella Comunità Alta Valsugana e Bernstol e 43 nella Comunità alto Garda e Ledro.

La Società ha posto sempre notevole attenzione alla **conservazione** e al **ripristino degli alloggi** con un maggiore grado di vetustà e alla **riqualificazione energetica** del proprio patrimonio, con la finalità di assicurare decoro, comfort, sicurezza e abbattimento dei consumi.

Le modalità di manutenzione sono destinate, da un lato agli interventi cosiddetti "a guasto" su segnalazione dell'utenza e, d'altro lato, finalizzate alla reimmissione nel circuito locativo gli alloggi riconsegnati dagli inquilini. In particolare a partire dal 2013, le opere di **manutenzione straordinaria**¹²² hanno avuto l'obiettivo prioritario di reimmettere nel circuito locativo in tempi il più possibile ristretti un numero significativo di alloggi "di Risulta", attuando la ristrutturazione "leggera" degli alloggi riconsegnati per i quali gli interventi da effettuare, e di conseguenza le spese di intervento, risultano minori.

La Tavola seguente descrive l'andamento delle attività di **manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio** di ITEA SpA.

ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE del patrimonio ITEA SpA – Spesa per alloggio, per anno						
ANNO	Stanziamento Spesa	Lavori affidati in €		in economia		Incarichi professionali in materia di sicurezza
		Ordinaria	Straordinaria	Numero	Spesa in €	
2010	15.111.945	3.556.465	11.555.4780		1.176.854	
2011	13.451.849	2.922.976	10.528.873	40		
2012	14.039.498	2.856.367	11.183.130	40	1.416.056	70
2013	7.775.245	2.418.743	5.356.751	44	1.056.885	99
2014	6.493.821	2.311.698	4.182.123	0	0	
2015	5.612.927	2.132.503	3.480.424	0	0	

Nel 2014 è stata ridotta praticamente a zero la quota di interventi di manutenzione effettuati in economia.

Spesa per tipologia di Manutenzione, per anno									
Spesa per alloggio	ANNO								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ordinaria	474	492	307	360	295	285	241	231	212
Straordinaria*	867	890	836	1.170	1.065	1.117	534	419	347
GENERALE	1.382	1.382	1.244	1.530	1.360	1.402	775	648	559

*(Alloggi di risulta, Riqualificazione centrali termiche e metanizzazione, Eliminazione barriere architettoniche, Riqualificazione reti fognarie, Opere esterne, Tetti, intonaci, riqualificazione energetica, Innovazioni tecnologiche impianti)

122 La manutenzione straordinaria attiene ad interventi su alloggi di risulta, per la riqualificazione delle centrali termiche e la metanizzazione, per la riqualificazione di reti fognarie, per opere esterne, tetti, intonaci, per la riqualificazione energetica e per innovazioni tecnologiche degli impianti.

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).

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

APPENDICE n. 4

Il fabbisogno abitativo espresso e il grado di soddisfazione

La popolazione trentina, suddivisa per nuclei familiari, è cresciuta in termini contenuti fino agli anni '90 facendo invece registrare un forte incremento negli ultimi 15 anni.

Popolazione trentina ai censimenti 1981, 1991, 2001, 2011			
ANNO	Popolazione residente	Nuclei familiari	Componenti medi per famiglia
1981	442.845	151.458	2,9
1991	449.852	(+11,5%) 168.888	2,5
2001	477.017	(+14,5%) 193.494	2,4
2006	507.030	(+25,7%) 212.352	2,3
2011	524.832	(+6,1%) 225.316	2,3
2014	537.416	(+2,8%) 232.108	2,3

La composizione delle famiglie è cambiata sia rispetto al numero dei componenti per nucleo che all'età media dei componenti stessi (per effetto dell'innalzamento della aspettativa media di vita, dell'abbassamento del tasso di natalità, dell'innalzamento dell'età in cui si esce dalla casa genitoriale per formare un nuovo nucleo familiare.

Trentino – Abitazioni complessive ai censimenti 1981, 1991, 2001 – per tipo di occupazione										
Tipo di occupazione	ANNO									
	1981		1991		2001		2006*		2015**	
	abitazioni	%	abitazioni	%	abitazioni	%	abitazioni	%	abitazioni	%
<i>occupate</i>	146.690	66,2	167.231	64,8	192.517	65,8	204.894	67,1	215.294	68,1
<i>occupate da non dimoranti abituali</i>	-	-	-	-	3.980	1,3	-	-	-	-
<i>non occupate</i>	74.214	33,5	90.242	34,9	95.668	32,7				
<i>altri tipi di alloggio diversamente occupato</i>	545	0,2	543	0,2	283	0,1				
Totale	221.449	100	258.068	100	292.448	100	304.948	100	315.748	100

La quota abitativa usufruita per scopi diversi dalla dimora abituale si è stabilizzata a circa 1/3 del censito.

La proporzione tra case occupate e non occupate rimane quasi invariata.

La differenza tra abitazioni occupate e non occupate è maggiore del 15% in Trentino rispetto al medio dato nazionale. In valore assoluto, a fronte delle 36.619 nuove abitazioni registrate dal 1981 al 1991 (da 221.449 a 258.068), oltre 16.000 si aggiungono nello stesso decennio al già alto valore delle abitazioni non occupate (da 74.214 a 90.242) mentre nel decennio successivo la tendenza rallenta e solo 5.426 delle 34.380 nuove abitazioni (da 258.068 a 292.448) vanno ad incrementare il valore del non occupato.

* STIME: assumendo che il mercato abbia avuto una crescita costante, nell'ordine dell'incremento medio annuo delle 2.500 unità (media annua considerando le nuove abitazioni su nuovo volume realizzato in base alle concessioni ritirate) anche per i cinque anni successivi al 2001, l'ammontare totale delle abitazioni esistenti sul territorio trentino aumenterebbe di 12.500 unità abitative residenziali e, quindi si può stimare, al 2006, un patrimonio abitativo *complessivo* sul territorio provinciale pari a 304.948 unità, un patrimonio abitativo *occupato* di 204.894 unità, un numero totale di abitazioni occupate stabilmente in *affitto/subaffitto* di circa 36.700 abitazioni.

** STIME: assumendo che il mercato abbia avuto una flessione rispetto al periodo precedente, con una crescita nell'ordine dell'incremento medio annuo delle 1.200 unità (media annua considerando le nuove abitazioni su nuovo volume realizzato in base alle concessioni ritirate) negli anni 2007-2014, l'ammontare totale delle abitazioni esistenti sul territorio trentino aumenterebbe di ulteriori 10.800 unità abitative residenziali e, quindi si può stimare, al 2014, un patrimonio abitativo *complessivo* sul territorio provinciale pari a 315.748 unità, un patrimonio abitativo *occupato* di 215.294 unità, un numero totale di abitazioni occupate stabilmente in *affitto/subaffitto* di circa 44.565 abitazioni.

Trentino – Abitazioni occupate nei censimenti 1981, 1991, 2001 – per titolo di godimento

Titolo di godimento delle abitazioni occupate	ANNO									
	1981		1991		2001		2006*		2015**	
	abitazioni	%	abitazioni	%	abitazioni	%	abitazioni	%	abitazioni	%
<i>Proprietà, a riscatto, in usufrutto</i>	100.591	68,5	124.117	74,2	146.618	74,6	151.826	74,1	153.719	71,4
<i>Affitto, subaffitto</i>	38.716	26,4	33.374	19,9	35.197	17,9	37.495	18,3	44.565	20,7
<i>altro titolo</i>	7.383	5,0	9.740	5,8	14.682	7,4	15.571	7,6	17.008	7,9
Totale	146.690	100	167.231	100	196.497	100	204.894	100	215.294	100

La maggior parte dei nuclei familiari che abitano stabilmente in Trentino vive in una casa di proprietà, a riscatto o con diritto di usufrutto: questa tendenza si è consolidata nel tempo. La quota di abitazioni occupate stabilmente da proprietari si consolida nei 3/4 del totale dell'abitato (75%), occupato da dimoranti abituali e non.

Nel corso degli anni '90 l'accesso al titolo di proprietà in forma stabile dell'abitazione è rallentato rispetto al decennio precedente, ma in Trentino la gran parte della popolazione dimorante in maniera abituale ha soddisfatto la propria richiesta abitativa attraverso l'acquisizione della proprietà della casa. Per converso, in vent'anni la quota relativa della popolazione che dimora in Trentino ed abita in una casa in affitto si è ridotta in maniera significativa (- 9%), per tornare ad aumentare lievemente negli anni più recenti.

Fonte: ISPAT su dati Istat

Trentino – Famiglie in locazione in unità abitativa pubblica sul totale famiglie in affitto – %

ANNO														
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
23,3	22,9	23,1	23,2	24,3	24,6	24,7	24,7							

L'incidenza percentuale delle locazioni in alloggi pubblici, rispetto all'intero panorama trentino degli affitti (patrimonio effettivamente locato), è significativo e in graduale crescita: nel 2001, a fronte di 35.197 abitazioni totali locate in affitto, 8.200 (23,3%) erano locate da ITEA.

Sul totale delle famiglie che dimorano stabilmente in Trentino e pagano un affitto, quasi una su quattro è in locazione in alloggio di proprietà pubblica (nel 2006, le abitazioni totali locate in affitto erano 37.495; nel 2015, sono state 44.565).

Nel **confronto**, tra la **domanda di abitazioni pubbliche** da parte degli aventi diritto e la **risposta** data dal sistema provinciale per la **politica della casa**, va assunto il dato di fatto costante che – date le dimensioni e le caratteristiche della domanda espressa, assai dinamica e composita, e la rigidità strutturale dell'offerta – **l'obbiettivo al cui conseguimento l'ente pubblico indirizza i propri sforzi non può che essere l'ottenimento di un equilibrio parziale.**

Infatti, all'**evoluzione relativamente rapida di una domanda di alloggi pubblici** caratterizzata quantitativamente e qualitativamente da diversi fenomeni sociali emergenti – in particolare, variazioni negli assetti familiari, immigrazione crescente, minore certezza e stabilità del reddito disponibile – **non può corrispondere un'evoluzione altrettanto rapida ed adeguata dell'offerta** in ragione, principalmente:

- della crescente **difficoltà riscontrata nel reperimento delle aree** da destinare alla costruzione di complessi ed edifici pubblici, date anche le **peculiarità del territorio** e l'**esigenza di offrire** – accanto alle abitazioni – le **infrastrutture** e gli **altri servizi pubblici necessari all'abitare sociale** (scuole, asili nido, locali ad uso sociale e commerciale, altro);
- dei **tempi tecnici di realizzazione** e/o reperimento degli alloggi;
- della **diversificazione delle tipologie abitative** richieste.

Il **fabbisogno abitativo sociale** è inteso come **domanda di alloggio pubblico**, espressa dalla popolazione a reddito medio basso residente nella provincia di Trento da almeno tre anni. Gli interventi pubblici sono programmati e localizzati tenendo conto del fabbisogno espresso dalla collettività (istanze presentate) e rilevato nelle graduatorie per l'accesso all'alloggio pubblico¹²³.

Accanto alla **assegnazione di alloggi pubblici** – strumento principale e più consistente per l'attuazione della politica pubblica per la casa – il fabbisogno abitativo è anche soddisfatto con la misura di sostegno rappresentata dal “**contributo al pagamento del canone di alloggi locati sul libero mercato**” col quale gli enti locali (comunità di Valle e Comune di Trento) utilizzano risorse messe a loro disposizione dalla Provincia per erogare i benefici ai singoli nuclei familiari aventi diritto.

La legge provinciale n. 15 del 2005 ha disposto la possibilità di presentare, all'ente locale competente per territorio, **domanda** (con validità per 3 anni) **di alloggio pubblico e/o di contributo integrativo al canone di locazione per alloggi locati sul libero mercato**¹²⁴.

Fino alla fine del 2009, il richiedente il contributo integrativo sul canone di locazione sul libero mercato era obbligato a presentare contestualmente anche la domanda per l'alloggio pubblico.

A partire **dall'anno 2010**, a seguito di specifica modifica normativa, è stata introdotta la possibilità di presentare **domande separate** per l'**alloggio pubblico** o per il **contributo integrativo**, anche al fine di meglio quantificare, mediante la **distinzione fra le due fattispecie di istanze**, il reale bisogno di alloggio¹²⁵.

L'istanza per ottenere l'alloggio pubblico o il contributo al canone per alloggi locati sul libero mercato, può essere presentata alle Comunità di Valle e al Comune di Trento ogni anno, dal primo luglio al 31 dicembre: l'ente locale competente raccoglie le domande, le valuta e redige una graduatoria che viene pubblicata entro il 30 giugno dell'anno successivo.

A partire **dal 2012**, con l'entrata in vigore del D.P.P. 12 dicembre 2011 n. 17-75 Leg (nuovo regolamento di esecuzione della legge provinciale n. 15 del 2005) **ogni graduatoria ha validità fino all'approvazione della graduatoria successiva** (non più per tre anni, come previsto dalla norma previgente).

123 Le graduatorie sono permanenti, redatte da una commissione appositamente formata e soggette ad un duplice aggiornamento: annuale in dipendenza delle nuove domande presentate e delle eventuali variazioni delle condizioni documentate dai richiedenti già inseriti in graduatoria e triennale per una revisione globale volta alla verifica della persistenza dei requisiti e delle condizioni soggettive che determinano la posizione in graduatoria.

La legge provinciale n. 15 del 2005, a differenza della norma previgente, ha consentito ai cittadini di presentare la domanda per ottenere un alloggio di edilizia residenziale pubblica in qualsiasi momento dell'anno.

124 Ogni ente locale stila, con cadenza semestrale (30 giugno e 31 dicembre) e sulla base dell'indicatore della condizione economica familiare (ICEF) del richiedente, la **graduatoria** per autorizzare la locazione di alloggio idoneo o l'erogazione del contributo integrativo al pagamento del canone sul libero mercato.

125 Conseguentemente, per la sola graduatoria del 1° semestre 2010 le domande di alloggio pubblico sono considerate al netto delle istanze di contributo integrativo.

La Tavola seguente rappresenta l'**andamento** nel periodo **2005-2015** delle **domande di alloggio pubblico in graduatoria**.

Domande di alloggio pubblico in graduatoria – Andamento per categoria di richiedente, per ANNO											
Categorie	ANNO										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<i>Generalità cittadini</i>	2.001	2.766	2.342	2.738							
<i>Emigrati trentini</i>	215	206				3.475	3.941	3.449	2.435	2.255	2.177
<i>Anziani</i>	261	267	281	302							
<i>Extra comunitari</i>	2.188	2.326	2.416	2.446		3.324	3.591	2.939	2.464	1.961	1.780
Totale	4.665	5.565	5.039	5.487	5.863	6.799*	7.532	6.388 (-15,0%)	4.899 (-23,0%)	4.216 (-13,9%)	3.957 (-6,1%)

La **distribuzione territoriale** di queste richieste è **concentrata nelle aree a più alta tensione abitativa** della provincia, prima fra tutte quella urbana del capoluogo: il comune di Trento registra il maggior incremento di richieste, seguito dal comprensorio Valle dell'Adige e dal comune di Rovereto, mentre i rimanenti comprensori presentano aumenti relativamente contenuti, oppure variazioni negative.

*Nella **graduatoria** approvata dagli enti locali relativa al primo semestre **2010** sono confluite – a rappresentare la domanda di alloggio pubblico che il sistema di edilizia sociale è stato chiamato a soddisfare – tutte le domande valide non ancora soddisfatte e tutte le nuove domande presentate nel 1° semestre del 2010. Così per le graduatorie degli anni successivi.

Incidenza % per categoria di richiedente											
Categorie	ANNO										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<i>Generalità cittadini</i>	42,9	49,7	46,4	49,9							
<i>Emigrati trentini</i>	4,6	3,7				51,2	52,3	53,9	49,7	53,5	55,0
<i>Anziani</i>	5,6	4,8	5,7	5,5							
<i>Extra comunitari</i>	46,9	41,8	47,9	44,6		48,8	47,7	46,1	50,3	46,5	45,0
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

A partire dalla formazione delle graduatorie del **2008**, si è verificato – per effetto dell'**introduzione dell'indicatore ICEF** – un **aumento delle domande** esistenti: il nuovo sistema di misurazione della condizione economico-patrimoniale dei nuclei familiari ha allargato di fatto, rispetto all'assetto precedente, il numero dei soggetti in possesso dei requisiti di idoneità richiesti per l'ammissione della domanda di alloggio pubblico.

Nella valutazione della **consistenza numerica** delle domande di alloggio pubblico presentate, va altresì considerato che il regime pluriennale della validità delle graduatorie¹²⁶ ha fatto sì che, fino al dicembre 2011, il volume delle richieste potesse continuare a includere **istanze non più attuali** rispetto alla data della rilevazione: tipico è, in proposito, il caso del richiedente che trova soddisfazione alle proprie esigenze di alloggio con diversa modalità, mentre la sua domanda di alloggio pubblico rimane comunque in essere.

Negli anni più recenti si è registrato un calo delle istanze complessive e anche la diminuzione delle domande presentate da cittadini extracomunitari: una delle ragioni del decremento è da imputare alla minore propensione a

126 Fino al 31 dicembre 2011 – data di entrata in vigore del nuovo regolamento di esecuzione della legge provinciale n. 15 del 2005 (D.P.P. n. 17-75 del 12 dicembre 2011) – ogni domanda ha mantenuto la propria validità per per 3 anni (sei graduatorie consecutive).

presentare la domanda da parte di cittadini che, per la condizione economico-patrimoniale posseduta (livello dell'indicatore ICEF), ritengono verosimilmente di non poter accedere al beneficio.

Le Tavole seguenti descrivono, con riferimento ai rispettivi ambiti territoriali, gli andamenti delle **domande**¹²⁷ per l'assegnazione di **alloggio pubblico** e delle **domande** per l'ottenimento del **contributo alla locazione sul libero mercato**, presentate nel periodo **2009-2014**.

Domande di ALLOGGIO PUBBLICO – Andamento 2009-2011, per ente locale e territorio					
Comprensorio Comunità di Valle	ANNO				
	2009	2010	2011		
	Totale	Totale	Comunitari	Extra comunitari	TOTALE
<i>Val di Fiemme</i>	95	115	79	53	132
<i>Primiero</i>	7	11	10	4	14
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	112	156	90	86	176
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	484	594	301	291	592
<i>Valle dell'Adige</i>	552	642	352	384	736
<i>Valle di Non</i>	272	273	148	151	299
<i>Valle di Sole</i>	35	47	43	17	60
<i>Giudicarie</i>	137	185	73	154	227
<i>Alto Garda e Ledro</i>	879	1.029	791	405	1.196
<i>Vallagarina</i>	432	487	278	309	587
<i>Comun General de Fascia</i>	18	28	18	12	30
<i>comune di Trento</i>	2.074	2.361	1.397	1.249	2.646
<i>comune di Rovereto</i>	766	871	361	476	837
TOTALE	5.863	6.799	3.941	3.591	7.532

CONTRIBUTO INTEGRATIVO alla locazione sul libero mercato – Domande in graduatoria al 1° semestre 2011					
Comprensorio Comunità di Valle	Comunitari	Extra comunitari	Totale 2011	Totale 2010	Var. % su 2010
<i>Val di Fiemme</i>	14	16	30	17	1,9
<i>Primiero</i>	0	0	0	11	-1,7
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	16	15	31	9	3,4
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	62	53	115	58	8,7
<i>Valle dell'Adige</i>	45	51	96	46	7,6
<i>Valle di Non</i>	31	25	56	100	-6,7
<i>Valle di Sole</i>	11	3	14	8	0,9

127 I dati emergenti dalle **due graduatorie** possono essere collegati, per la maggior parte, al bisogno abitativo espresso dal medesimo richiedente e che, quindi, i due fenomeni possono essere **in buona parte sovrapponibili**: l'interessato può richiedere sia l'alloggio che il contributo, solo l'alloggio pubblico, solo il contributo al canone. Per esemplificare la sovrapposizione dei fenomeni rappresentati nelle graduatorie, si segnala che nel 2014, 3.348 cittadini hanno richiesto **sia l'alloggio pubblico che il contributo integrativo**, 868 soggetti hanno richiesto **solo l'alloggio pubblico** e 2.635 **solo il contributo al canone** sul libero mercato. Nel 2015, 3.005 cittadini hanno richiesto sia l'alloggio pubblico che il contributo integrativo, 952 soggetti hanno richiesto solo l'alloggio pubblico e 3.223 solo il contributo al canone sul libero mercato.

<i>Giudicarie</i>	15	33	48	19	4,4
<i>Alto Garda e Ledro</i>	72	50	122	88	5,2
<i>Vallagarina</i>	36	35	71	42	4,4
<i>Comun General de Fascia</i>	7	2	9	1	1,2
<i>Comune di Trento</i>	157	169	326	196	19,8
<i>Comune di Rovereto</i>	55	62	117	60	8,7
TOTALE	521	514	1.035	655	58,0

Domande di ALLOGGIO PUBBLICO – Andamento 2010-2012, per ente locale e territorio

Comprensorio Comunità di Valle	ANNO				
	2010	2011	2012		
	Totale	Totale	Comunitari	Extra comunitari	Totale
<i>Val di Fiemme</i>	115	132	75	53	128
<i>Primiero</i>	11	14	11	5	16
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	156	176	87	72	159
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	594	592	297	242	539
<i>Valle dell'Adige</i>	642	736	298	293	591
<i>Valle di Non</i>	273	299	140	128	268
<i>Valle di Sole</i>	47	60	45	15	60
<i>Giudicarie</i>	185	227	81	135	216
<i>Alto Garda e Ledro</i>	1.029	1.196	683	348	1.031
<i>Vallagarina</i>	487	587	231	207	438
<i>Comun General de Fascia</i>	28	30	12	8	20
<i>comune di Trento</i>	2.361	2.646	1.129	1.024	2.153
<i>comune di Rovereto</i>	871	837	360	409	769
TOTALE	6.799	7.532	3.449	2.939	6.388

Il trend della **domanda** è risultato, rispetto agli anni precedenti, **decrescente (-15%)**; ciò può anche essere imputato al fatto che, a partire dal 2011, la domanda di contributo integrativo al canone sul libero mercato ha potuto essere presentata disgiuntamente dall'altra.

CONTRIBUTO INTEGRATIVO alla locazione sul libero mercato – Domande in graduatoria al 1° semestre 2012

Comprensorio Comunità di Valle	Comunitari	Extra comunitari	Totale 2012	Totale 2011	Var. % su 2011
<i>Val di Fiemme</i>	51	29	80	30	116,7
<i>Primiero</i>	0	0	0	0	0,0
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	39	28	67	31	116,8
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	155	145	300	115	160,8
<i>Valle dell'Adige</i>	178	188	366	96	281,2
<i>Valle di Non</i>	130	68	198	56	253,5
<i>Valle di Sole</i>	38	14	52	14	271,4
<i>Giudicarie</i>	74	152	226	48	370,8
<i>Alto Garda e Ledro</i>	284	134	418	122	242,6

<i>Vallagarina</i>	74	127	201	71	183,1
<i>Comun General de Fascia</i>	15	10	25	9	177,8
<i>comune di Trento</i>	525	520	1.045	326	220,5
<i>comune di Rovereto</i>	157	167	324	117	176,9
TOTALE	1.720	1.582	3.302	1.035	219,0

L'andamento delle domande di contributo integrativo sul canone per alloggi locati sul libero mercato ha fatto registrare, rispetto al 2011, un notevole **aumento (+219%)**.

Domande di ALLOGGIO PUBBLICO – Andamento 2011-2013, per ente locale e territorio

Comprensorio Comunità di Valle	ANNO				
	2011	2012	2013		
	Totale	Totale	Comunitari	Extra comunitari	Totale
<i>Val di Fiemme</i>	132	128	60	39	99
<i>Primiero</i>	14	16	3	4	7
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	176	159	64	57	121
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	592	539	184	149	333
<i>Valle dell'Adige</i>	736	591			0
<i>Valle di Non</i>	299	268	80	74	154
<i>Valle di Sole</i>	60	60	29	23	52
<i>Giudicarie</i>	227	216	44	101	145
<i>Alto Garda e Ledro</i>	1.196	1.031	454	284	738
<i>Vallagarina</i>	587	438			0
<i>Comun General de Fascia</i>	30	20	4	8	12
<i>Paganella</i>			2	4	6
<i>Valle dei Laghi</i>			14	11	25
<i>Valle di Cembra</i>			5	48	53
<i>Altopiani Cimbri</i>			7	1	8
<i>comune di Trento</i>	2.646	2.153	898	924	1.822
<i>comune di Rovereto</i>	837	769			0
<i>Vallagarina (con Rovereto)</i>			436	585	1.021
TOTALE	7.532	6.388	2.437	2.462	4.899

Rispetto al fabbisogno abitativo del 2012 si è riscontrato un notevole **decremento, pari a -23,31%**.

CONTRIBUTO INTEGRATIVO alla locazione sul libero mercato – in graduatoria del 1° semestre 2013

Comprensorio Comunità di Valle	Comunitari	Extra comunitari	Totale 2013	Totale 2012	Var. % su 2012
<i>Val di Fiemme</i>	96	67	16	80	103,7
<i>Primiero</i>	3	4	7	0	0,0
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	71	61	132	67	97,0
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	291	248	539	300	79,6
<i>Rotalliana e Königsberg</i>	199	172	371	366	1,4

<i>Valle di Non</i>	184	132	316	198	59,6
<i>Valle di Sole</i>	72	34	106	52	103,8
<i>Giudicarie</i>	96	204	300	226	32,7
<i>Alto Garda e Ledro</i>	546	339	885	418	111,7
<i>Comun General del Fascia</i>	14	14	28	25	12,0
<i>Paganella</i>	3	12	15		0
<i>Valle dei Laghi</i>	24	40	64		0
<i>Valle di Cembra</i>	19	84	103		0
<i>Altipiani Cimbri</i>	5	1	6		0
<i>comune di Trento</i>	1.046	1.026	2.072	1.045	98,3
<i>Vallagarina (con Rovereto)</i>	521	654	1.175	525	123,8
TOTALE	3.190	3.092	6.282	3.302	90,2

L'andamento delle domande di contributo integrativo sul canone per alloggi locati sul libero mercato ha fatto registrare, rispetto al 2012, un ulteriore consistente **aumento (+90,2%)**.

Domande di ALLOGGIO PUBBLICO – Andamento 2012-2014, per ente locale e territorio					
Comprensorio Comunità di Valle	ANNO				
	2012	2013	2014		
	Totale	Totale	Comunitari	Extra comunitari	Totale
<i>Val di Fiemme</i>	128	99	55	22	77
<i>Primiero</i>	16	7	2	5	5
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	159	121	63	53	116
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	539	333	173	95	268
<i>Rotaliana e Königsberg</i>		303	158	126	284
<i>Valle dell'Adige</i>	591				0
<i>Valle di Non</i>	268	154	86	52	138
<i>Valle di Sole</i>	60	52	19	13	32
<i>Giudicarie</i>	216	145	54	87	141
<i>Alto Garda e Ledro</i>	1.031	738	419	232	651
<i>Vallagarina</i>	438				0
<i>Comun General de Fascia</i>	20	12	9	6	15
<i>Paganella</i>		6	4	4	8
<i>Valle dei Laghi</i>		25	18	16	34
<i>Valle di Cembra</i>		53	8	31	39
<i>Altopiani Cimbri</i>		8	5	2	7
<i>comune di Trento</i>	2.153	1.822	806	762	1.568
<i>comune di Rovereto</i>	769				0
<i>Vallagarina (con Rovereto)</i>		1.021	378	455	833
TOTALE	6.388	4.899	2.257	1.959	4.216

Rispetto al fabbisogno abitativo del 2013 si è riscontrato un **decremento pari a -13,9%**.

CONTRIBUTO INTEGRATIVO alla locazione sul libero mercato - in graduatoria del 1° semestre 2014

Comprensorio Comunità di Valle	Comunitari	Extra comunitari	Totale 2014	Totale 2013	Var. % su 2013
Val di Fiemme	124	50	174	16	6,75
Primiero	5	1	6	7	- 4,29
Bassa Valsugana e Tesino	82	65	147	132	11,36
Alta Valsugana e Bernstol	364	151	515	539	- ,45
Rotaliana e Königsberg	213	174	387	371	4,31
Valle di Non	201	101	302	316	-4,43
Valle di Sole	59	28	87	106	17,92
Giudicarie	114	204	318	300	6,00
Alto Garda e Ledro	521	284	805	885	-9,04
Comun General del Fascia	29	14	43	28	53,57
Paganella	10	16	26	15	73,33
Valle dei Laghi	31	41	72	64	12,50
Valle di Cembra	19	72	91	103	-11,65
Altipiani Cimbri	8	2	10	6	66,67
comune di Trento	939	920	1.859	2.072	-10,28
Vallagarina (con Rovereto)	546	595	1.141	1.175	-2,89
TOTALE	3.265	2.718	5.983	6.282	-4,76

Nel 2014 si è registrata anche nelle istanze di contributo integrativo al canone sul libero mercato una **diminuzione** rispetto all'anno precedente(-4,76%): dato atto che le risorse assegnate a questo fine nel bilancio provinciale riescono a soddisfare solo una percentuale delle richieste, la domanda di contributo sul canone può essere soddisfatta solo per valori ICEF molto bassi. Pertanto, chi si attesta su posizioni ICEF più consistenti è orientato a non presentare la richiesta. In merito alla sovrapposizione dei fenomeni rappresentati nelle due graduatorie, si segnala che nel 2014, 3.348 soggetti hanno richiesto sia l'alloggio che il contributo, 868 soggetti hanno richiesto solo l'alloggio pubblico e 2.635 solo il contributo al canone sul libero mercato.

Domande di ALLOGGIO PUBBLICO – Andamento 2013-2015, per ente locale e territorio

Comprensorio Comunità di Valle	ANNO				
	2013	2014	2015		
	Totale	Totale	Comunitari	Extra comunitari	Totale
Val di Fiemme	99	77	50	26	76
Primiero	7	5	6	4	10
Bassa Valsugana e Tesino	121	116	54	36	90
Alta Valsugana e Bernstol	333	268	168	82	250
Rotaliana e Königsberg	303	284	139	112	251
Valle di Non	154	138	73	53	126
Valle di Sole	52	32	14	14	28
Giudicarie	145	141	41	72	113
Alto Garda e Ledro	738	651	447	210	657
Comun General de Fascia	12	15	13	4	17
Paganella	6	8	3	6	9
Valle dei Laghi	25	34	20	14	34

<i>Valle di Cembra</i>	53	39	8	28	36
<i>Altopiani Cimbri</i>	8	7	3	5	8
<i>Comune di Trento</i>	1.822	1.568	786	696	1.482
<i>Vallagarina (con Rovereto)</i>	1.021	833	352	418	770
TOTALE	4.899	4.216	2.177	1.780	3.957

Rispetto al fabbisogno abitativo del 2014 si riscontra un **decremento pari a -6,1%**.

CONTRIBUTO INTEGRATIVO alla locazione sul libero mercato - in graduatoria del 1° semestre 2015

Comprensorio Comunità di Valle	Comunitari	Extra comunitari	Totale 2015	<i>Totale 2014</i>	Var. % su 2014
<i>Val di Fiemme</i>	137	48	185	174	6,32
<i>Primiero</i>	3	8	11	6	83,33
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	91	65	156	147	6,12
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	473	253	726	515	40,97
<i>Rotariana e Königsberg</i>	214	169	383	387	-1,03
<i>Valle di Non</i>	113	94	207	302	-31,46
<i>Valle di Sole</i>	58	27	85	87	-2,30
<i>Giudicarie</i>	140	204	344	318	8,18
<i>Alto Garda e Ledro</i>	608	255	863	805	7,20
<i>Comun General de Fascia</i>	39	17	56	43	30,23
<i>Paganella</i>	12	16	28	26	7,69
<i>Valle dei Laghi</i>	41	39	80	72	11,11
<i>Valle di Cembra</i>	32	63	95	91	4,40
<i>Altipiani Cimbri</i>	9	4	13	10	30,00
<i>comune di Trento</i>	953	872	1.825	1.859	-1,83
<i>Vallagarina (con Rovereto)</i>	561	610	1.171	1.141	2,63
TOTALE	3.484	2.744	6.228	5.983	4,09

Nel 2015 si è registrata un lieve aumento delle istanze di contributo integrativo sul canone sul libero mercato (+4,09% sul 2014).

La soddisfazione effettiva della domanda di alloggio pubblico si ha nel momento in cui l'aspirante **inquilino entra in possesso dell'alloggio** cui, secondo la posizione in graduatoria, ha diritto: l'**incontro tra domanda e offerta** è sancito dalla **stipulazione del contratto a canone sociale**, tra ITEA SpA e l'inquilino, che avviene al termine di un processo che vede, da una parte, un flusso di **produzione** di alloggi da parte della Società destinato alla messa a disposizione all'utenza e, dall'altra parte, un flusso di **assegnazioni** stabilite dagli enti locali di riferimento con propri provvedimenti.¹²⁸

I **due flussi** – di produzione e di assegnazione – sono **fisiologicamente non corrispondenti, a livello quantitativo**, dal momento che il processo di stipula normalmente riguarda, in una certa parte, anche produzioni realizzate l'anno precedente e che, analogamente, alloggi pertinenti ad edifici realizzati e consegnati nell'anno di riferimento possono essere oggetto di stipula del contratto anche in periodi successivi all'anno stesso, così come, talvolta, alcune locazioni "di risulta"

¹²⁸ Il **ciclo** descritto deve in realtà rispettare delle fasi interne ai processi di "produzione" degli alloggi che sono, nello specifico, quelli che la Società mette in atto passando dalla progettazione alla consegna dell'edificio finito, nel caso della nuova costruzione o ristrutturazione, o della manutenzione degli alloggi resi a fine locazione per la riammissione nel circuito locativo, nel caso degli alloggi di risulta.

possono avvenire su singoli alloggi da tempo rimasti, per svariate ragioni, in disponibilità della **Società** pur essendo la stessa **impegnata a ottimizzare i processi per minimizzare il gap di sincronizzazione tra domanda e offerta**.

In sintesi, la **dinamica dei flussi** prevede che la parte residua della produzione di un anno va a soddisfare, insieme alla produzione dell'anno successivo, il flusso di contratti che vengono stipulati l'anno stesso, e così via di esercizio in esercizio.

La Tavola che segue illustra la **dinamica dei flussi di produzione per la soddisfazione della domanda di alloggio pubblico** espressa dai richiedenti aventi diritto.

ALLOGGIO PUBBLICO – Dinamica dei flussi per la soddisfazione della domanda – periodo 2010-2015							
		ANNO					
		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Alloggi finiti negli anni precedenti che andranno locati negli anni successivi		56	95	74	43	69	60
Alloggi a disposizione	Risulta	388	396	346	288	234	534
	Nuove costruzioni	68	25	93	114	10	99
Alloggi a disposizione Settore Utenti		512	516	513	445	313	693
Contratti stipulati	Risulta	349	387	386	279	243	403
	Nuove costruzioni	68	55	84	97	10	99
Contratti stipulati su alloggi prodotti		417	442	470	376	253	502
Alloggi finiti nel corso dell'anno che andranno locati negli anni successivi		95	74	43	69	60	191

Nel corso del **2011** ITEA SpA ha stipulato complessivamente **921 contratti**, dei quali **688 relativi a locazione abitativa**; dei 688 contratti per locazione abitativa, 442 sono stati stipulati sulla base della “produzione” di alloggi, cioè per alloggi derivanti da nuova costruzione e risulta e destinati a soddisfare nuove situazioni abitative mentre i rimanenti 246 hanno riguardato situazioni locative già in essere (un nuovo contratto per subentro o per rientro ICEF, locazione a canone moderato o concordato, cambio alloggio, altre situazioni di emergenza abitativa che necessitano di una pronta soluzione). In sintesi, su complessivi 442 contratti stipulati nel corso dell'anno 2011, **313 contratti sono andati a soddisfare la domanda di alloggio pubblico presentata agli enti locali a fronte delle 7.532 domande in graduatoria** e, pertanto, l'effettiva **soddisfazione della domanda di alloggio pubblico per il 2011** è stata pari al **4,2%**.

Nel corso del **2012** ITEA SpA ha stipulato complessivamente **787 contratti**, dei quali **591 relativi a locazione abitativa**; dei 591 contratti per locazione abitativa, 238 sono stati stipulati per riscontrare ad esigenze particolari dell'inquinato (contratti a canone moderato o locazioni transitorie, sia a canone moderato che sostenibile, stipulati con enti/associazioni, a seguito di subentro, cambio alloggio o rientro ICEF) e dunque al di fuori dell'ambito ordinario delle assegnazioni su graduatoria. In sintesi, nel corso dell'anno 2012, **353 contratti sono andati a soddisfare la domanda di alloggio pubblico presentata agli enti locali a fronte delle 6.388 domande in graduatoria** e, pertanto, l'effettiva **soddisfazione della domanda di alloggio pubblico per il 2012** è stata pari al **5,5%**.

Nel corso del **2013** ITEA SpA ha stipulato complessivamente **683 contratti**, dei quali **515 relativi a locazione abitativa**; dei 515 contratti per locazione di alloggi, 273 sono stati stipulati per riscontrare ad esigenze particolari dell'inquinato (contratti a canone moderato o locazioni transitorie, sia a canone moderato che sostenibile, stipulati con enti/associazioni, a seguito di subentro, trasformazione del contratto da temporanea a definitiva, cambio alloggio o rientro ICEF) e dunque al di

fuori dell'ambito ordinario delle assegnazioni su graduatoria. In sintesi, nel corso dell'anno 2013, **242 contratti sono andati a soddisfare la domanda di alloggio pubblico presentata agli enti locali a fronte delle 4.899 domande in graduatoria** e, pertanto, l'effettiva **soddisfazione della domanda di alloggio pubblico per il 2013** è stata pari al **4,9%**.

Nel corso del **2014** ITEA SpA ha stipulato complessivamente **426 contratti**, dei quali **314 relativi a locazione abitativa**; dei 314 contratti per locazione di alloggi, 148 sono stati stipulati per riscontrare ad esigenze particolari dell'inquinato (contratti a canone moderato o locazioni transitorie, sia a canone moderato che sostenibile, stipulati con enti/associazioni, a seguito di subentro, trasformazione del contratto da temporanea a definitiva, cambio alloggio o rientro ICEF) e dunque al di fuori dell'ambito ordinario delle assegnazioni su graduatoria. In sintesi, nel corso dell'anno 2014, **166 contratti sono andati a soddisfare la domanda di alloggio pubblico presentata agli enti locali a fronte delle 4.216 domande in graduatoria** e, pertanto, l'effettiva **soddisfazione della domanda di alloggio pubblico per il 2014** è stata pari al **3,9%**.

Nel corso del **2015** ITEA SpA ha stipulato complessivamente **838 contratti**, dei quali **673 relativi a locazione abitativa**; dei 673 contratti per locazione di alloggi, 371 sono stati stipulati per riscontrare ad esigenze particolari dell'inquinato (44 contratti a canone moderato, 37 contratti a canone concordato, 50 locazioni temporanee, 7 contratti stipulati con enti/associazioni, 113 a seguito di subentro, 80 per cambio alloggio, 24 per rientro ICEF e 16 contratti a canone sociale con utenti in possesso di contratto temporaneo) e dunque al di fuori dell'ambito ordinario delle assegnazioni su graduatoria. In sintesi, nel corso dell'anno 2015, **302 contratti sono andati a soddisfare la domanda di alloggio pubblico presentata agli enti locali a fronte delle 3.957 domande in graduatoria** e, pertanto, l'effettiva **soddisfazione della domanda di alloggio pubblico per il 2015** è stata pari al **7,6%**.

L'andamento dei **contratti stipulati a canone sociale**, tra ITEA SpA e inquilini, nel **periodo 2011-2015** è sinteticamente rappresentato, nella sua **distribuzione territoriale**, nella seguente Tavola.

ITEA SpA – CONTRATTI STIPULATI per locazione di ALLOGGI, per territorio e per ANNO					
Comunità di Valle	ANNO				
	2011	2012	2013	2014	2015
<i>Val di Fiemme</i>	1	1			2
<i>Primiero</i>	1	4			0
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	16	14	2	4	7
<i>Alta Valsugana e Bersntol</i>	15	14	17	3	24
<i>Valle di Cembra</i>	3	1	3	1	1
<i>Valle di Non</i>	10	14	3	9	12
<i>Valle di Sole</i>	1	4	0	4	1
<i>Giudicarie</i>	14	26	1	6	6
<i>Alto Garda e Ledro</i>	48	36	62	8	15
<i>Vallagarina (compreso comune di Rovereto)</i>	21	37	79	55	80
<i>Comun General de Fascia</i>				1	1

<i>Altipiani Cimbri</i>			1	2	0
<i>Rotaliana e Königsberg</i>	2	6	7	5	18
<i>Paganella</i>			2	0	0
<i>Valle dei Laghi</i>	3	33	3	1	7
<i>Val d'Adige</i>	2				0
<i>Comune di Rovereto</i>	61				0
<i>Comune di Trento</i>	115	13	62	55	128
TOTALE	313	353	242	166	302
Risposta % alle domande di alloggio pubblico presenti in graduatoria	4,2% (su 7.532 dom.)	5,5% (su 6.388 dom.)	4,9% (su 4.899 dom.)	3,9% (su 4.216 dom.)	7,6% (su 3.957 dom.)

La Tavola che segue sintetizza l'andamento del grado di soddisfazione della domanda di alloggio pubblico registrato nel periodo 2005-2015.

ALLOGGIO PUBBLICO – Grado di SODDISFAZIONE della DOMANDA espressa: periodo 2005-2015			
ANNO	Fabbisogno ESPRESSO	Fabbisogno SODDISFATTO	% di soddisfazione del fabbisogno espresso di alloggio pubblico
	Domande accolte (graduatorie)	Assegnazioni di alloggio (definitiva e/o provvisoria)	
2005	4.634	509	11,0
2006	5.565	526	9,5
2007	5.039	575	11,4
2008	5.083	394	7,8
2009	6.335	527	8,3
2010	6.799	316	4,6
2011	7.532	313	4,2
2012	6.388	353	5,5
2013	4.899	242	4,9
2014	4.216	166	3,9
2015	3.957	302	7,6