



A.N.A.M.A.

Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari

Al Presidente
Sig. Detomas Giuseppe
ed ai membri effettivi
della "IV Commissione" Permanente della
Provincia Autonoma di Trento.

- Vicepresidente Sig. Viola Walter
- Sig.ra Violetta Plotegher
- Sig. Cia Claudio
- Sig. Pietro De Godenz
- Sig. Lozzer Graziano
- Sig. Zanon Gianfranco

Siamo a formalizzare, di seguito, le osservazioni in merito al disegno di legge che propone un'integrazione alla legge 15, del 7 novembre 2015, concernente "Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni delle legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)" per incentivare il recupero degli alloggi di risulta. Proponente il consigliere Fasanelli Massimo.

/

Prima di relazionare le osservazioni al disegno di legge riteniamo opportuno illustrare sinteticamente alcuni dati relativi ad ITEA Spa.

Il patrimonio immobiliare di ITEA Spa al 31.12.2015 si compone di 16.824 unità di cui 10.768 di tipo abitativo e 6.056 di tipo non abitativo.

Riferendosi sempre al 31.12.2015 i contratti di locazione attivi sono 9.534 ed i rimanenti 1.234 immobili sfitti sono così suddivisi:

170 unità circa sono in attesa di stipula di nuovi contratti.

30 unità circa vengono trattenuti per esigenze di cambio alloggio.

100 e oltre unità circa sono in attesa di una ristrutturazione integrale.

534 unità di risulta ristrutturate nel 2015.

400 unità circa di risulta, in attesa di risanamento.

Nel corso del 2016 verranno ristrutturati con un'impegno straordinario, per cui all'attualità di fatto ITEA riesce a provvedere alla normale rotazione di alloggi di risulta che vengono riconsegnati dagli inquilini a vario titolo e poi ri-assegnati alle Comunità dopo i lavori necessari a renderli idonei. (circa 350-400 / anno). Tale impegno è stato recentemente illustrato alla stampa anche dall'Ass. Daldoss.

Di fatto quindi i numeri sono ben diversi per quanto riguarda il patrimonio effettivamente non utilizzato e suscettibile quindi di interventi anche legislativi utili a migliorare la situazione attuale.

Si consideri inoltre che il “piano straordinario per la riorganizzazione immobiliare 2007-2016” approvato dalla Giunta Provinciale prevedeva, da parte di I TEA Spa, l’alienazione di 429 immobili.

ITEA Spa chiude il bilancio dell’esercizio 2015 con un utile pari ad € 5.006.921,00, utile fortemente incrementato da un contenimento dei costi di gestione e da un risparmio fiscale dell’ordine di € 1.954.000,00 per l’esclusione dall’applicazione dell’Imis (Legge provinciale 14 del 2014) e nell’ordine di € 1.988.000,00 per l’estensione delle agevolazioni Ires per gli immobili Itea (Legge di stabilità 2015).

Parte dell’utile, circa € 3.500.000,00, sono destinati alle ristrutturazioni, interventi di risanamento, efficientamento energetico e adeguamento sicurezza, superamento di barriere architettoniche (ascensori) degli alloggi esistenti sia in condomini di esclusiva proprietà dell’ Ente che misti, circa 300/400 unità.

Tutto ciò premesso e dopo avere effettuato l’analisi della relazione allegata al Disegno di Legge, risulta doveroso porre in evidenza le criticità da noi rilevate che **non** hanno lo scopo di giudicare lo strumento ma piuttosto quello di completare il quadro con un contributo sul piano pratico.

Qualora l’inutilizzabilità degli alloggi fosse riconducibile ad un’inadeguatezza delle condizioni di vivibilità, gli interventi di ristrutturazione/adeguamento di primo livello, avrebbero un’entità economica che potrebbe oscillare mediamente tra € 15.000,00 ed € 25.000,00 oltre ad iva. Tali importi considerano crescenti interventi di: adeguamento all’impianto elettrico, all’impianto idrosanitario, all’impianto idraulico ed interventi di risanamento ai serramenti interni, alle pavimentazioni ai rivestimenti, agli intonaci interni, alle pitture (determinante la scelta del tipo di intervento e della dimensione dell’alloggio).

Risulta difficile ipotizzare che un soggetto, in possesso dei requisiti per l’assegnazione dell’alloggio ITEA, generalmente possa poter contare su una provvista di denaro dell’entità di cui sopra, ma soprattutto, sia disposto ad utilizzarli per questo fine; vale ricordare che il canone sociale ammonta a poche decine di Euro con ulteriore poca incentivazione ad acquisire un alloggio di ITEA soprattutto se in procinto di essere soggetto ad interventi di manutenzione straordinaria che andrebbero a carico dei nuovi proprietari anziché all’ attuale proprietario e cioè ITEA.

Statisticamente coloro che si rivolgono a ITEA Spa per necessità abitative versano in condizioni economiche non favorevoli e solo dopo un periodo di assestamento, con l’ausilio di un canone locativo moderato e una forte propensione al risparmio, possono incominciare ad accantonare risparmi.

Volendo comunque formulare l’ipotesi che un soggetto abbia la disponibilità economica per utilizzare questo strumento e cioè finanziare i lavori di ristrutturazione di un alloggio ITEA per poi abitarlo con la compensazione decrescente dei canoni locativi, sorgerebbero inevitabilmente alcune criticità:

- Dato che il soggetto di fatto finanzierebbe ITEA, avrebbe la legittima pretesa di “gestire” l’aspetto pratico del cantiere, la scelta delle imprese artigiane, dei materiali, delle modalità di intervento e di pagamento. L’obbligatoria canalizzazione,



A.N.A.M.A.

Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari

verso ITEA Spa, di tutti processi tecnici e pratici necessari per avviare e completare gli interventi non renderebbe più semplice l'adesione allo strumento. Condivisibile che la scelta delle imprese artigiane dovrebbe essere disciplinata nelle modalità, ad esempio ricadere solo imprese trentine, ma di libera assegnazione da parte del soggetto.

- Sempre per il motivo di cui sopra, il soggetto esigerebbe di scegliere l'alloggio a lui più congeniale in ordine di dimensione, distribuzione degli spazi interni, accessori, distanza dai servizi, vista panoramica, location ecc. Facile intuire che la scelta definitiva dell'alloggio, dove riporre i propri risparmi, si dilungherebbe nel tempo, ma soprattutto ITEA Spa diventerebbe parte "debole" nell'operazione.
- I canoni di locazione dell'alloggio verrebbero compensati in quota capitale con l'ammontare dei costi di ristrutturazione, esempio: intervento di € 22.000,00 iva compresa, considerando un canone mensile medio di € 300,00, comporterebbe un periodo di compensazione della durata di circa 6 anni. Tale periodo potrebbe diventare una complicazione qualora l'alloggio individuato sia posto in un complesso edilizio che in quel periodo necessiti di interventi di manutenzione straordinaria. In quel caso si dovrà prevedere che i relativi costi dovrebbero essere sostenuti da ITEA Spa con la piena consapevolezza che gli immobili assoggettati a questo strumento non produrrebbero alcun ricavo per ITEA Spa per tutta la durata del periodo della compensazione. Tenuto conto inoltre che con la normativa esistente ITEA non può cedere la proprietà finché il pagamento non sia interamente compiuto.
- E' plausibile, inoltre, che al termine del periodo locativo, l'immobile presenti nuovamente la necessità di interventi di risanamento dovuti alla normale usura e questo riporterebbe ITEA al punto di partenza ma con l'immobile più vetusto. La curva del valore del patrimonio immobiliare godrebbe di un leggero accrescimento nel primo periodo, per poi appiattirsi gradualmente nel corso degli anni.
- Sul profilo legale, risulterebbe complesso normare contrattualmente un'operazione che vedrebbe un'anticipazione in denaro di 6 anni di canoni locativi "agevolati" da parte del soggetto aderente, a fronte del pagamento di opere di risanamento per l'alloggio assegnato al soggetto stesso, ma di proprietà ITEA Spa.

Di fatto si genererebbe per ITEA Spa, un debito decrescente verso conduttori che avendo impiegato il proprio denaro per rendere vivibile un alloggio non di proprietà, esigerebbero una **garanzia di copertura** per tutto il periodo di compensazione. L'eventuale norma dovrebbe altresì considerare delle variabili che modificherebbero la natura del contratto quali ad esempio: decesso dell'utilizzatore, necessità di sostituire l'immobile, separazione dei coniugi ecc.

- Da non sottovalutare inoltre quello che questa procedura potrebbe innescare, a livello di opinione pubblica e cioè risulterebbe un'evidente inversione dei ruoli determinando una perdita di immagine e di credibilità per l'Ente Pubblico.

Il "privato" farebbe da "banca" al "pubblico".



A.N.A.M.A.

Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari

Conseguentemente a quanto esposto riteniamo che lo strumento così proposto ed articolato, seppur di “nobili intenzioni”, presenti le criticità evidenziate che alcune, potrebbero essere superate sul profilo tecnico ma con un inscindibile modifica delle modalità e norme operative, altre di difficile risolvibilità.

Tuttavia, se **ITEA** non disponesse effettivamente delle risorse necessarie, come accennato nella relazione dal consigliere Fasanelli ed il fine per **ITEA Spa** sia quello di continuare a garantire il proprio servizio anche attraverso il risanamento degli alloggi non utilizzabili, sosteniamo l'efficacia dell'azione di alienazione suggerendo di intraprendere un'iniziativa parallela che veda protagonisti anche i professionisti della mediazione operanti sul territorio provinciale.

Dato che gli alloggi venduti **ITEA Spa** a partire dal 2008 fino al 2015 risultino essere circa un centinaio, tradotto circa 12 immobili all'anno, potrebbe essere conveniente per **ITEA** in termini di accelerazione dei tempi e produzione di indotto nel settore dei servizi, affidare l'incarico di vendita a mediatori professionisti.

A.N.A.M.A. del Trentino offre la propria disponibilità per collaborare sia sul piano strategico che sul piano operativo.

Trento, 2 marzo 2017.

A.N.A.M.A. del Trentino
Il Presidente
Marco Gabardi