

Trento li, 02 marzo 2017

Consultazioni in merito al disegno di legge n. 171 "Integrazioni della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 concernente "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)", per incentivare il recupero degli alloggi di risulta" (proponente consigliere Fasanelli)

Itea Spa gestisce un patrimonio di 10.734 unità immobiliare. Da uno studio effettuato da Nomisma, Società di studi economici incaricata da Federcasa, sulla "Dimensione e caratteristiche del disagio abitativo in Italia e ruolo delle Aziende per la casa" risulta che a livello nazionale i nuclei familiari in affitto sono 4,781 milioni (18,5%) di cui 4,086 milioni di famiglie (15,8%) in alloggi di proprietà di soggetti privati e il restante 2,7%, dunque 694.600 famiglie, in alloggi ERP. Nel panorama delle locazioni abitative in Trentino si evidenzia che al 2015, ultimo dato statistico disponibile, in nuclei familiari residenti in affitto in Trentino sono il 21,2% della popolazione totale e che l'incidenza ITEA, dunque dell'edilizia residenziale pubblica, è del 19,67% circa. Mentre rapportando il dato totale dei nuclei Itea con locazione attiva (2016) con quelli disponibili della statistica a livello provinciale (2015) sull'intera popolazione residente la quota dei nuclei residenti in affitto Itea è del 4,17% circa.

L'indicatore di sfittanza (*vacancy rate*) annuale, calcolato prendendo in considerazione gli alloggi di risulta in ristrutturazione sul totale del patrimonio di alloggi gestito da Itea Spa, è pari al 5,2%. Seppure esperibile di ulteriori miglioramenti, il confronto con le migliori pratiche nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica sulla scena nazionale fanno di Itea spa un punto di riferimento per le soluzioni gestionali adottate in particolare per quanto concerne la filiera produttiva degli alloggi di risulta.

Questo dato, calcolato escludendo gli alloggi non disponibili per la locazione in quanto in cessione, in fase di sgombero o a disposizione per cambi alloggio, è il risultato di una pianificazione di interventi adottata da Itea Spa che si è posta l'obiettivo, condiviso con il Socio unico Provincia autonoma di Trento, di massimizzare il numero e i tempi di "produzione" degli alloggi di Risulta allo scopo di re-immeterli quanto prima nel circuito locativo e dare, dunque, maggiori risposte al fabbisogno abitativo.

Ciclo della produzione degli alloggi di risulta dal 2013-2016

	Residui	Riconsegnati (da utenti/inquilini)	Ristrutturati (da Settore Investimenti)	Contratti stipulati (da Settore Utenti)
2013	504	387	288	279
2014	805	400	234	243
2015	664	450	534	403
2016	563	459	577	608
2017*	500	450	530	-

*2017 stimato sulla base del trend precedente

Come si può evincere dai dati messi a disposizione, la situazione attuale vede ormai ricondotto il numero degli alloggi di risulta assolutamente in linea con la sfittanza fisiologica. Non vi sono infatti alloggi inutilizzati per mancanza di fondi e soprattutto, grazie all'ottimizzazione degli adempimenti successivi all'intervento manutentivo e all'adozione di procedure "in parallelo", è possibile, fin dalla fase di riconsegna dell'unità immobiliare da parte dell'inquilino, riclassificare l'alloggio per tipologia di intervento manutentivo richiesto e, in tempi rapidi, assegnarlo ad una delle tre fasi (in valutazione, in programmazione o verifica finale) che compongono il ciclo degli alloggi di risulta.

Prospetto sintesi al 29/12/2016

Alloggi di risulta entrati nel 2016 - 459

Alloggi di risulta al 29/12/2016

In programmazione	202 (in valutazione – preventivo – ordine)
In lavorazione	236 (lavori in corso)
In verifica finale	125 (lavori ultimati – in fase di completamento ultimi aspetti tecnici – stime, APE)

TOTALE 563

Di fatto a fine anno gli alloggi per i quali non sono ancora iniziati i lavori e per i quali si stanno completando le valutazioni tecnico/autorizzative sono 202 che in chiave annuale rapportati ai 459 alloggi che sono entrati nel 2016 (con un andamento crescente 450 nel 2015, 400 nel 2014, 387 nel 2013) rappresentano sostanzialmente gli alloggi corrispondenti agli ultimi 5 mesi (erano quelli corrispondenti a 7 mesi a fine 2015). Quindi in questo momento gli alloggi “in programmazione” sono meno della metà di quelli che entrano annualmente e si sta pian piano recuperando anche su questo aspetto.

Dal 2014 inoltre è stato introdotto un ulteriore obiettivo ovvero di minimizzare il costo unitario della ristrutturazione, si è passati infatti da un ordinativo medio di lavori per circa 18.000 euro, nel 2011, a circa 10.000 euro, nel 2016. Una volta riconsegnati gli alloggi necessitano di interventi di riqualificazione e/o ristrutturazione la cui portata può variare in relazione all’anno di costruzione dello stesso, al periodo di occupazione e allo stato di conservazione da parte degli occupanti.

Importo medio ordini di lavoro su alloggi di risulta*

Anno	Escluso IVA	Compreso IVA	Arrotondato
2014	5.448	5.993	6.000
2015	7.040	7.744	8.000
2016	9.492	10.442	10.000

*Ordini di lavoro eseguiti non su tutti gli alloggi prodotti

Talvolta il rientrare in possesso dell’alloggio di risulta è l’occasione per una valutazione complessiva dello stato di “salute” dell’alloggio stesso, della sua adeguatezza alle norme in materia di sicurezza e di accessibilità e della eventuale necessità di provvedere ad interventi di manutenzione straordinaria su parti comuni dell’edificio rientrando dunque nelle spese complessive destinate alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e ordinaria.

Costi di manutenzione straordinaria e ordinaria – dati di bilancio

costi di manutenzione straordinaria su unità immobiliari di proprietà		
2014	2015	2016*
3.419.744 €	3.553.350 €	-

* dato non ancora disponibile in quanto il bilancio 2016 è ancora in fase di elaborazione

costi rilevati per interventi di manutenzione ordinaria*			
	2014	2015	2016*
	2.244.239 €	2.119.395 €	2.509.821 €*

*dato da confermare in quanto il bilancio 2016 è ancora in fase di elaborazione

Considerazioni finali

Alla luce dei dati emersi non vi sono, dunque, alloggi “fermi per mancanza di finanziamenti”. Si evidenzia inoltre una disparità sociale: ai nuclei che hanno in disponibilità la somma necessaria per effettuare gli interventi di ripristino previsti sarebbe consentito di passare avanti agli altri nuclei in graduatoria. La proposta inoltre risulta di difficile accoglimento in quanto potrebbe generare delle problematiche a livello amministrativo nel caso in cui, per esempio, il nucleo dovesse perdere il diritto di permanenza nell'alloggio Itea. Per ciò che concerne l'affidamento dei lavori di manutenzione Itea SpA è tenuta a seguire la natura pubblicistica e come è stato fatto con l'affidamento dei lavori alle ditte di zona anche in questi casi dovrebbe procedere con delle gare pubbliche che non possono dare la precedenza a soggetti aventi sede legale in provincia di Trento.

ITEA S.p.A.

Il Presidente
-Salvatore Ghirardini-

