

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**<sup>21</sup> 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
Compressori 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	
<b>TOTALE</b>	<b>442</b>	

- **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 (compressori 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	
<b>Totale</b>	<b>400</b>	

Alloggi a favore degli immigrati stranieri		
Compressori 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								
<b>Totale</b>	<b>1.000</b>		<b>45</b>									
<b>Alloggi a favore delle persone anziane</b>												
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						
<b>Totale</b>	<b>304</b>	<b>100</b>	<b>92.098</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>15</b>						
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.												
<b>EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA – PIANO 2006 – Quadro RIASSUNTIVO</b>												
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 L.P.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		
<b>Totale</b>	<b>323</b>	<b>6</b>	<b>329</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>400</b>
<b>Assistenza e recupero sociale – Destinatari</b>						<b>Alloggi da assegnare su piani pregressi</b>	<b>Nuove assegnazioni Piano 2006</b>		<b>Totale alloggi da assegnare</b>			
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. 1<sup>22</sup>** al presente documento.

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

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.<sup>23</sup> 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)<sup>24</sup>, 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.<sup>25</sup>

**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 richiedente<sup>26</sup>.

FONDO Integrazione canone di locazione: Anni 1998-2006		
ANNO	RIPARTO delle risorse finanziarie (come da richieste degli enti delegati)	
<b>1998</b> <small>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.</small>		1.103.100.000
<b>1999</b>	Importi in Lire	1.114.313.000
<b>2000</b>		1.920.060.000
<b>2001</b>		2.254.000.000
<b>2002</b>		4.883.140.000
<b>2003</b>	in €	2.960.836
<b>2004</b>	in €	4.412.948
<b>2005</b>	in €	4.356.886
		giovani coppie 308.304
		anziani 519.700
		emigrati trentini 32.159
		generalità di cittadini 2.003.287
<b>2006</b>		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

<sup>26</sup> 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		
<b>1993</b>	1.080	542	500	197	197
<b>1994</b>	652	503	487	207	207
<b>1995</b>	829	511	479	178	178
<b>1996</b>	558	326	300	150	150
<b>1997</b>	863	339	302	165	163
<b>1997</b> (ex INCIS*)	30	25	25	16	16
<b>1998</b>	320	193	168	112	111
<b>2001</b>	173	56	46	19	19
<b>2003</b> (ex INCIS*)	41	39	39	30	29
<b>2006</b>	75	71	40	56	56
<b>Totale</b>	<b>4.624</b>	<b>2.605</b>	<b>2.417</b>	<b>1.130</b>	<b>1.126</b>

\*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 **umentare 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**<sup>27</sup>, 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>

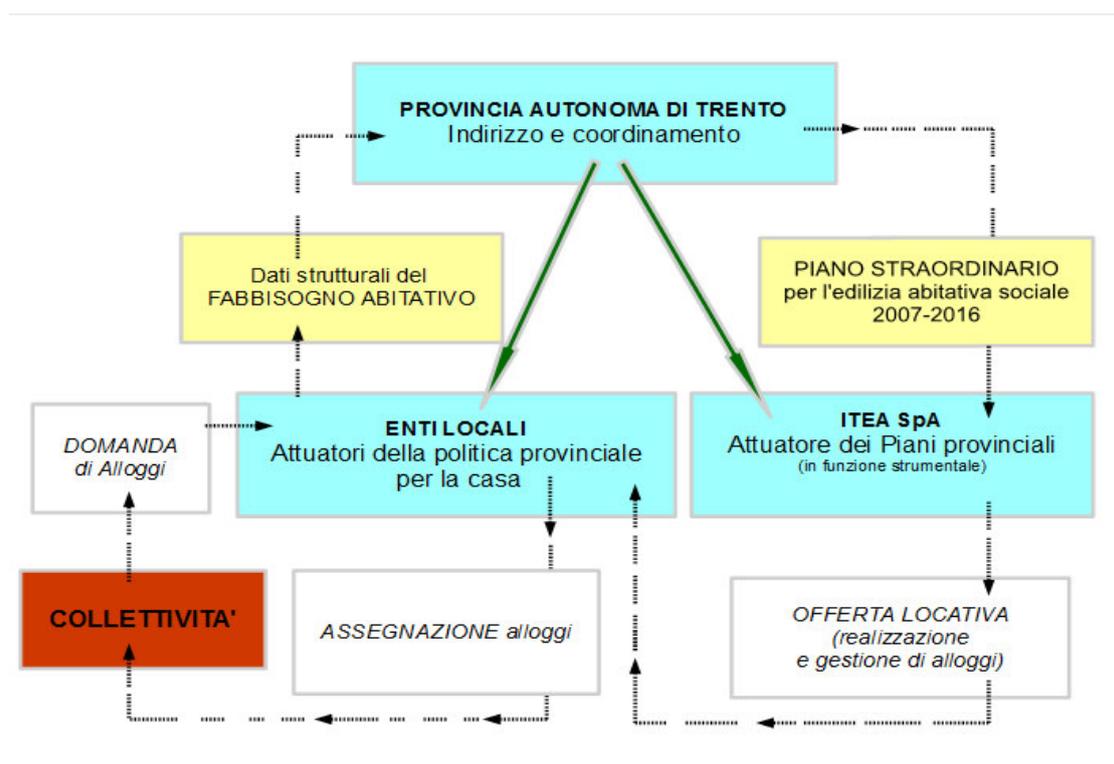
<sup>27</sup> Individuabili nel testo originario e rilevabili anche sulla base di quanto segnalato nei lavori preparatori e nelle relazioni illustrative ai diversi disegni di legge da cui è originata la legge provinciale in esame.

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

L'Istituto trentino per l'edilizia abitativa – ITEA ente funzionale<sup>28</sup> 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 1992<sup>29</sup>.

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**<sup>30</sup> – 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**<sup>31</sup> al presente documento.

ITEA SpA è tenuta, nonostante la forma giuridica privatistica, a rendere conto dei risultati conseguiti nella prospettiva dell'interesse collettivo<sup>32</sup>.

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 mercato<sup>33</sup>, 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<sup>34</sup>** – 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<sup>35</sup>** 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)<sup>36</sup>.

**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 SpA<sup>37</sup> 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 domestici - 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 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**<sup>38</sup> – 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<sup>39</sup> 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**<sup>40</sup>, ha definito specifiche direttive<sup>41</sup> 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 assegnate<sup>42</sup>.

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<sup>43</sup> 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 tecnologie<sup>44</sup> 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<sup>45</sup>**. 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](http://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 SpA<sup>46</sup> **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 imposte<sup>47</sup>.

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. 828<sup>48</sup> – 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**<sup>49</sup> 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 trentino<sup>50</sup> 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 stessi<sup>51</sup>. 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	Cimone	in appalto	12
	Moena - Soraga	in appalto	3
	Dro	cantiere	12
Acquisizioni	Malé	progetto esecutivo	7
	Trento - Gardolo	consegnato	28
	Roveré della Luna	consegnato	23
<b>Totale</b>			<b>85</b>

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 privati<sup>52</sup> (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**<sup>53</sup> 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

	<b>8.996</b>
presenti in edifici in cui ITEA SpA è proprietaria almeno del 75% dell'intero fabbricato	<b>237*</b> Stime
presenti in edifici in cui ITEA SpA è proprietaria al max del 25% del fabbricato	<b>157*</b>

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** (offerta 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**<sup>54</sup>, 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 pubblica<sup>55</sup>;
- predisposto un **piano di mobilità degli inquilini**<sup>56</sup> (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)<sup>57</sup>;
- 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 <b>non abitative</b> in edifici con proprietà di ITEA SpA < al 40% dove vi è anche la presenza di alloggi	16*
Unità immobiliari <b>non abitative</b> di totale proprietà ITEA SpA presenti in edifici dove non vi sono alloggi	72*
<b>Totale unità non abitative alienabili</b>	<b>88*</b>

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
<b>da 75 a 100%</b>	<b>275</b>
<b>oltre 100%</b>	<b>46</b>
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.