

L'evoluzione del fabbisogno abitativo, nel periodo successivo all'entrata in vigore della legge provinciale è stato caratterizzato dall'impoverimento 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 del 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'inquinato (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 CONSEGNATI, 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.

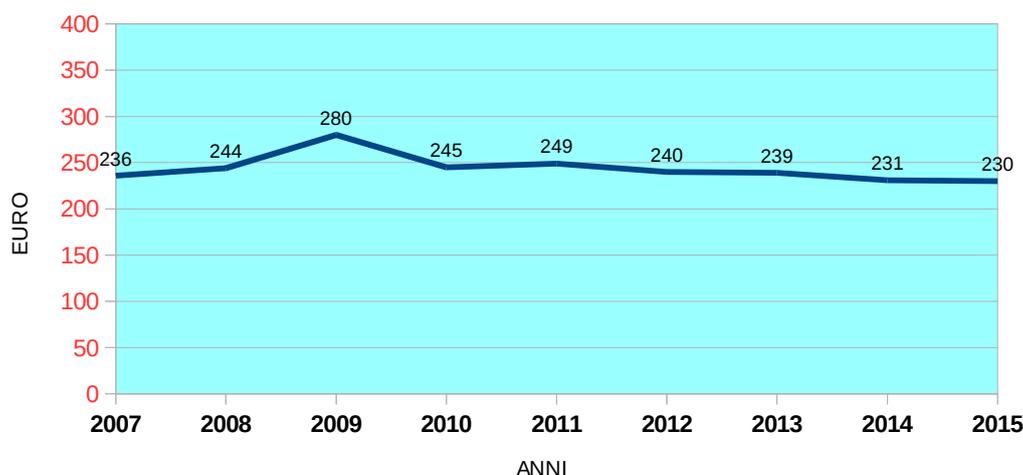
Il **beneficio economico** è determinato **sotto forma di contributo integrativo** – concesso dall'ente locale di riferimento – da percepire a fronte dell'intero canone, rimanendo materialmente da pagare all'inquilino il solo canone sostenibile.

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 intervallo 135	280				
					1.534 nuclei (19%) con ICEF 0,23<X>0,34**	da euro 213 a euro 139 intervallo 74					
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 intervallo 145	282	245	6.347 nuclei (75,4%) con ICEF 0,0<X>0,23	da euro 327 a euro 193 intervallo 134	273	249	6.343 nuclei (76,0%) con ICEF 0,0<X>0,23	da euro 317 a euro 187 intervallo 134	265	240
2.209 nuclei (26%) con ICEF 0,23<X>0,34	da euro 174 a euro 95 intervallo 79	140		2.060 nuclei (24,6%) con ICEF 0,23<X>0,34	da euro 174 a euro 136 intervallo 38	151		2.060 nuclei (24,0%) con ICEF 0,23<X>0,34	da euro 162 a euro 131 intervallo 31	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 intervallo 114	262	239	nuclei beneficiari totali 7.397 (-1.040)		231	nuclei beneficiari totali 7.459 (+62)		230		
				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			
2.060 nuclei (23,5%) con ICEF 0,23<X>0,34	da euro 205 a euro 148 intervallo 57	175		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'impoverimento 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 €.									

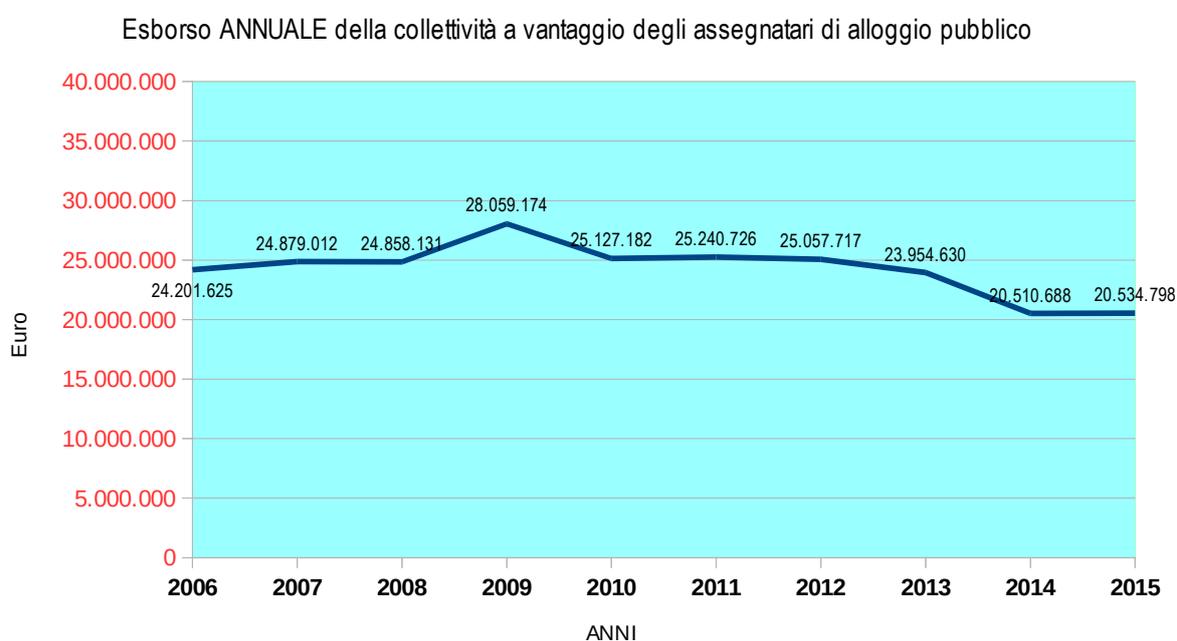
Benefico medio mensile per nucleo familiare assegnatario di alloggio pubblico



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.



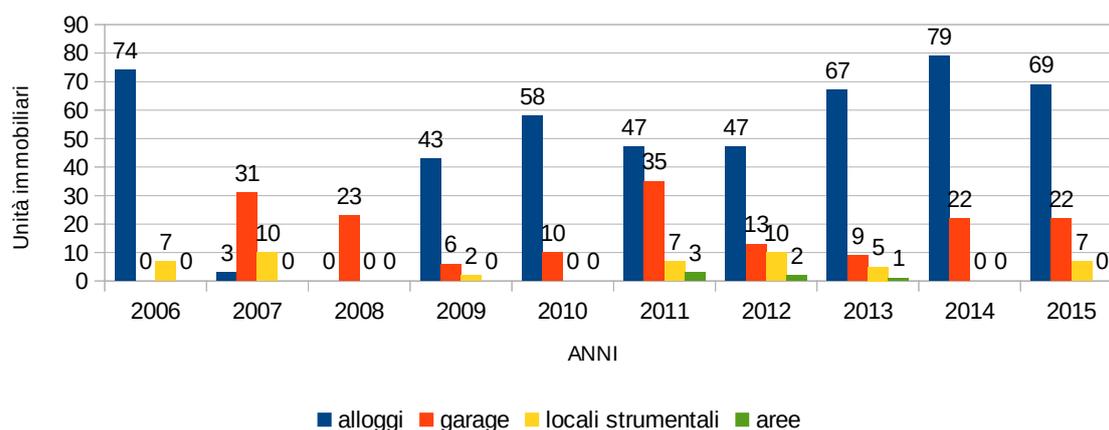
L'**attività di cessione degli alloggi agli utenti** ha realizzato una **redistribuzione della ricchezza**: il risparmio generato dall'acquisto dell'alloggio a condizioni particolarmente vantaggiose si è tradotto in una forma di ricchezza immessa all'interno della comunità anche per i positivi effetti 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 pregressi

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 €	
2007	6.817.801	
	per giovani coppie	138.880
	per anziani	522.696
	per emigrati trentini	177.864
	per la generalità di cittadini	3.005.319
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	
	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 beneficio 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.