

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

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

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

C. 6	1999	5	Ton, Vervò, Tre, Taio	4	6
		6	Sfruz, Smarano, Coredo, Sanzeno	1	
		8	Cles	1	
C. 8	1999	1	Castel Condino, Cimego, Brione, Condino, Storo, Bondone	1	5
		2	Roncone (escl. Prà di Bondo), Lardaro, Praso, Daone, Pieve di Bono, Bersone, Prezzo	1	
		3	Tione, Bolbeno, Zuco, Ragoli, Preore, Montagne, Breguzzo, Bondo	3	
C. 9	1999	1	Molina di Ledro, Pieve di Ledro, Bezzecca, Concei, Tiarno di Sopra, Tiarno di Sotto	2	32
		4	Arco	30	
C. 10	1999	1	Besenello, Calliano, Nomi, Volano	5	18
		2	Isera, Nogaredo, Villa Lagarina, Pomarolo	9	
		5	Vallarsa, Trambileno	2	
		9	Mori	2	
C. 11	1999	2	Vigo di Fassa, Pozza di Fassa	3	3
Trento	1999	\	Trento	175	175
Rovereto	1999	\	Rovereto	22	22
<b>TOTALI PIANO 1999</b>				<b>346</b>	<b>346</b>
<b>TOTALE REVOCHE</b>				<b>442</b>	<b>442</b>
<p>* Alloggi programmati nei piani pregressi e che, a distanza di 5 anni dalla loro individuazione, non hanno avuto attuazione, per mancanza di disponibilità di aree o di immobili messi a disposizione di ITEA da parte di comuni o di soggetti privati.</p>					

Legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 - Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa).

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI

## APPENDICE N. 2

ITEA SpA: struttura organizzativa, aree di attività, bilancio

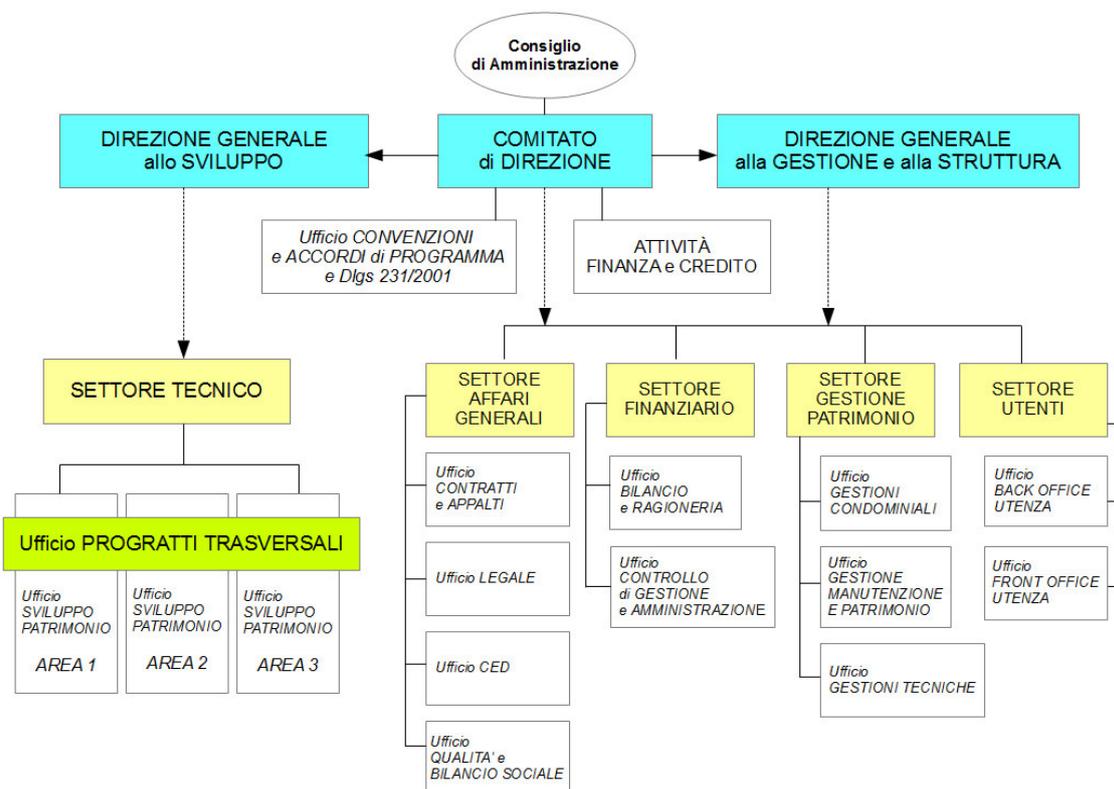
ITEA SpA – società per azioni costituita in attuazione dell'articolo 7 della Legge Provinciale 7 novembre 2005, n. 15 – è gestita da un **Consiglio di Amministrazione** (è composto da cinque membri: il Presidente, il Vice Presidente e tre Consiglieri). Il **Presidente** ha la rappresentanza legale dell'ente.

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

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

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

### ITEA SpA - ORGANIGRAMMA 2008

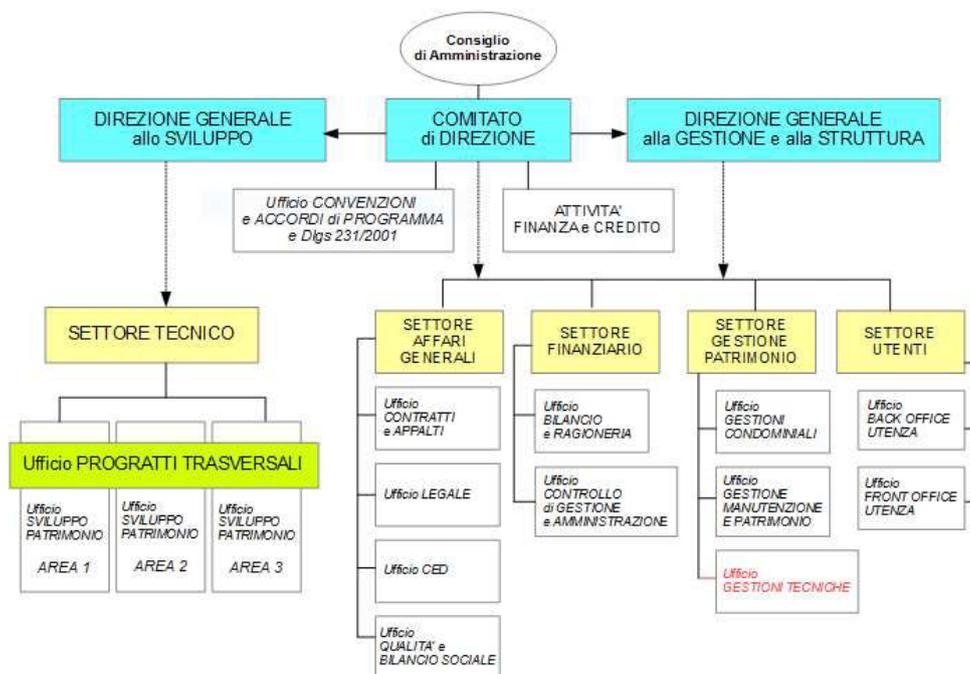


Il personale di ITEA SpA è costituito da dipendenti appartenenti a **due differenti inquadramenti contrattuali**: **personale provinciale messo a disposizione** di ITEA SpA e **personale direttamente assunto** dalla Società. La Tavola che segue rappresenta la **pianta organica al 2008**.

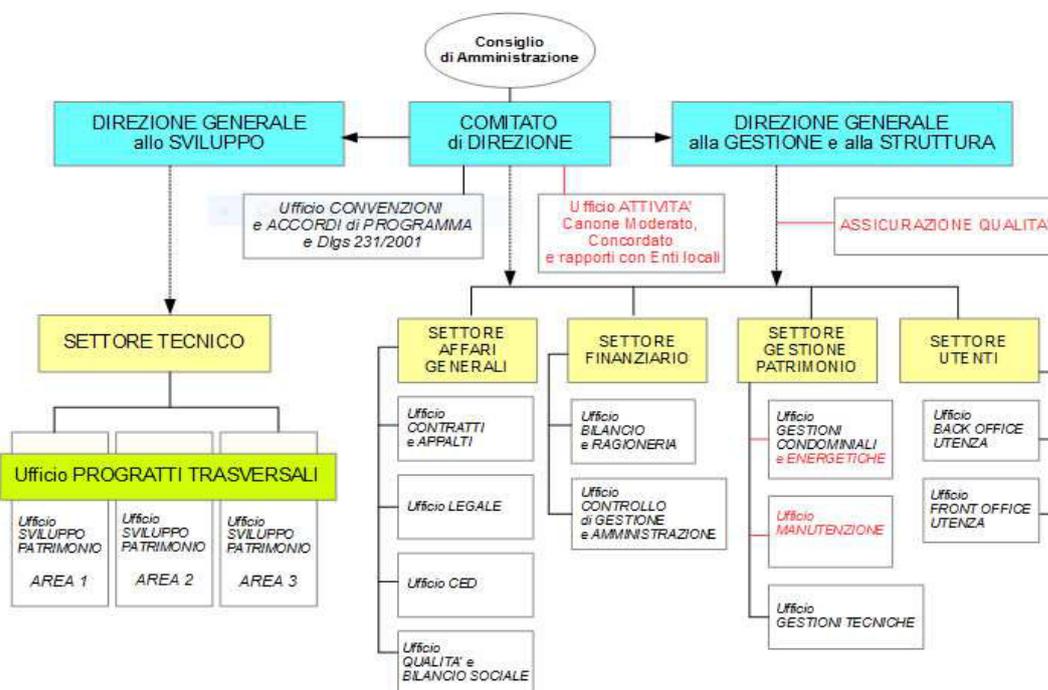
Pianta organica 2008 (approvata dal Cda in data 5 giugno 2008)			
Personale per Qualifica	Maschi	Femmine	Totale
Dirigente Generale	2	0	2
Dirigente	2	1	3
Direttori e Quadri	8	7	15
Impiegato	66	63	129
Incarico speciale	1		1
<b>Totale</b>	<b>82</b>	<b>68</b>	<b>150</b>
Personale per Settore di Attività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

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

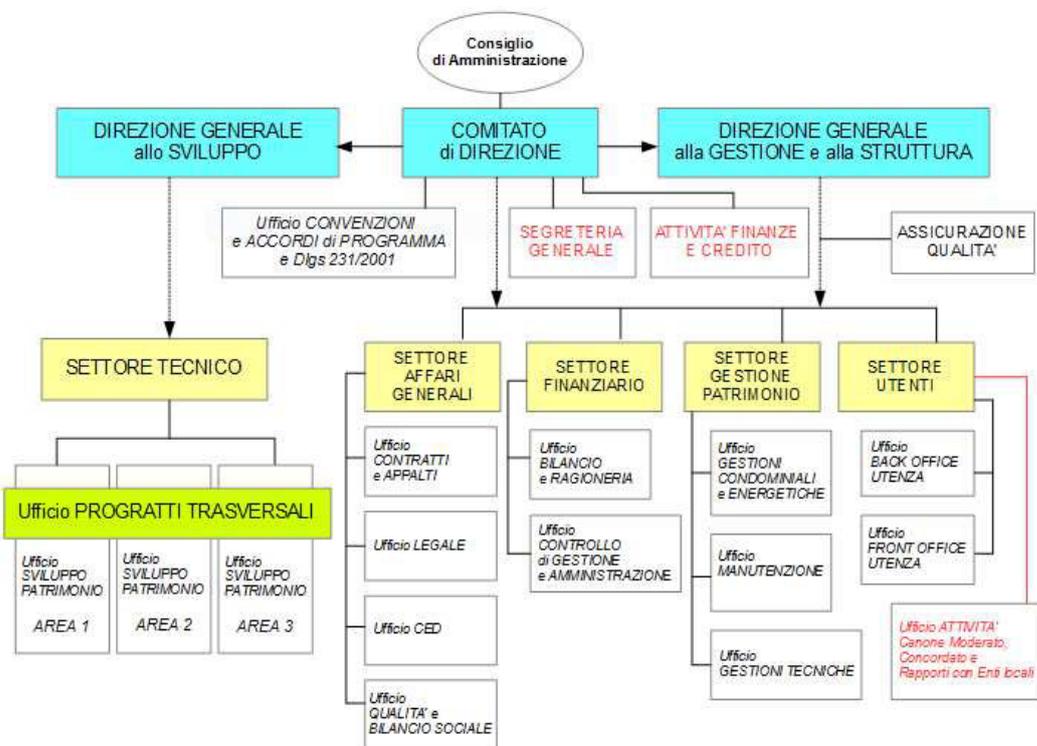
ITEA SpA - ORGANIGRAMMA 2009



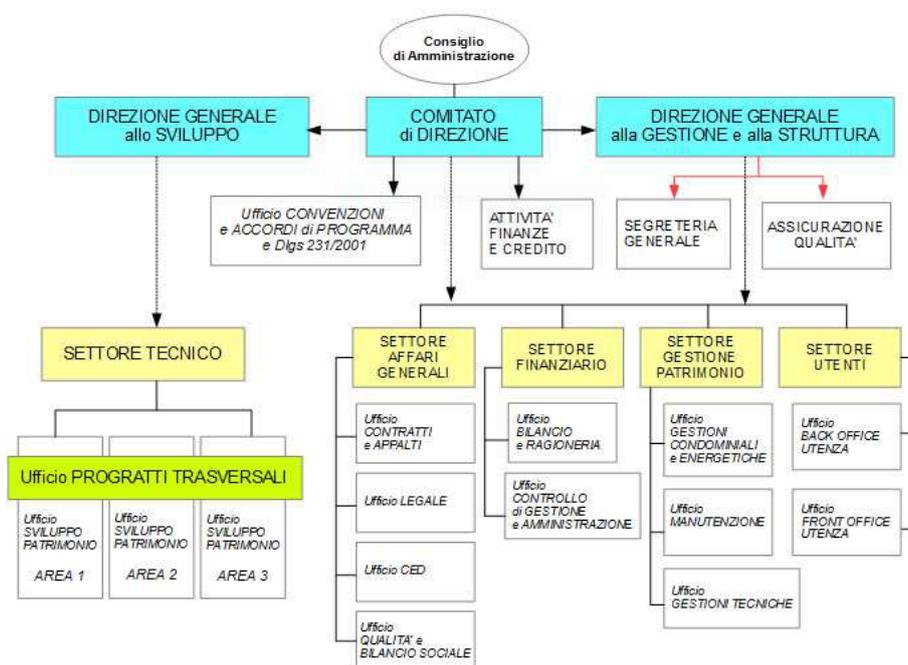
ITEA SpA - ORGANIGRAMMA 2010



ITEA SpA - ORGANIGRAMMA 2011

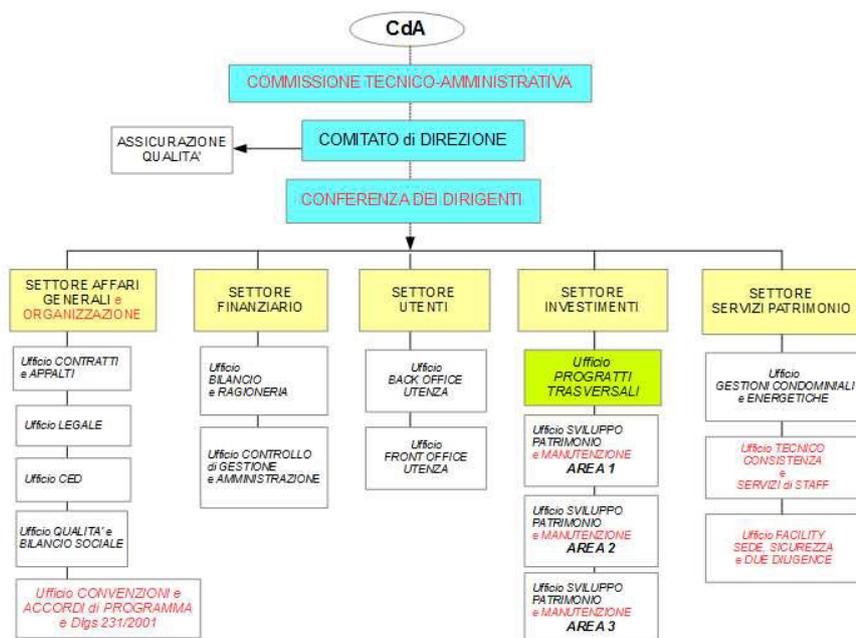


ITEA SpA - ORGANIGRAMMA 2013



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

ITEA SpA - ORGANIGRAMMA 2014



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

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

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

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

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

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

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

Valorizzazione del personale di ITEA SpA - Investimenti formativi, per anno		
ANNO	Corsi di Formazione	Unità di personale coinvolte
2006	36	106
2007	30	230
2008	48	271
2009	48	178
2010	51	335
2011	57	495

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

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

## LE AREE DI ATTIVITÀ

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

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

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

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

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

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

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

L'attività di **progettazione** è suddivisa in tre distinte fasi<sup>80</sup> e, terminata la progettazione esecutiva, l'**intervento è approvato dal Consiglio di Amministrazione** di ITEA SpA con una procedura di approvazione che può essere, quando necessario, articolata in due distinte fasi: approvazione in via tecnica e approvazione in via amministrativa<sup>81</sup>.

La **direzione lavori dei cantieri** è, di norma, affidata al personale tecnico interno ad ITEA SpA<sup>82</sup>. Rispetto ad ogni intervento sono effettuati il **collaudo tecnico-amministrativo**<sup>83</sup> ed il collaudo statico<sup>84</sup>.

A partire dal 2008 ITEA SpA, nel nuovo quadro stabilito dalla legge provinciale n. 15 del 2005 e in conformità al Piano Straordinario 2007-2016 per l'edilizia abitativa sociale, realizza l'incremento del patrimonio immobiliare coordinando la gestione dei processi volti al **reperimento di unità immobiliari** da mettere a disposizione dell'utenza, attraverso **due principali canali**: costruzione<sup>85</sup>/ristrutturazione e acquisto sul libero mercato.

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

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

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

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

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

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

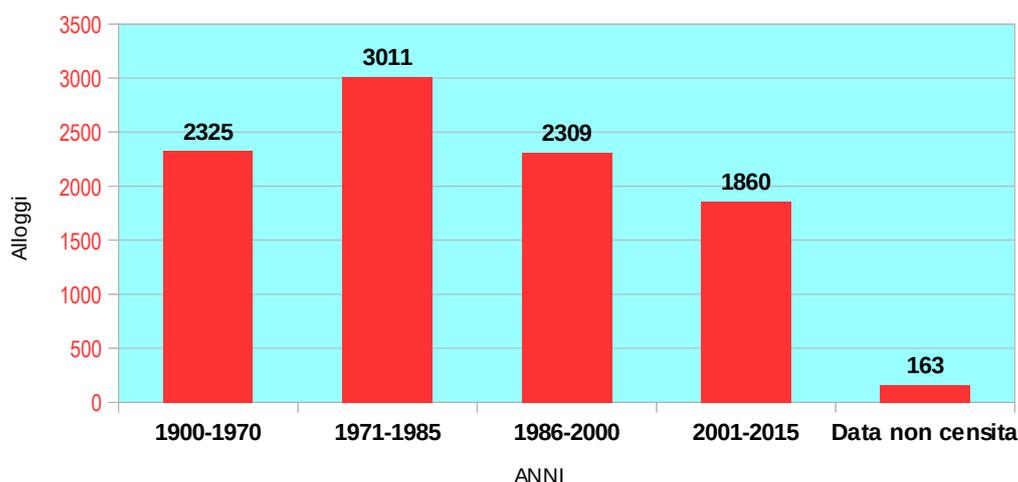
83 Consiste nella verifica che l'edificio sia stato costruito secondo la normativa che disciplina gli interventi pubblici e secondo le disposizioni del progetto.

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

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

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

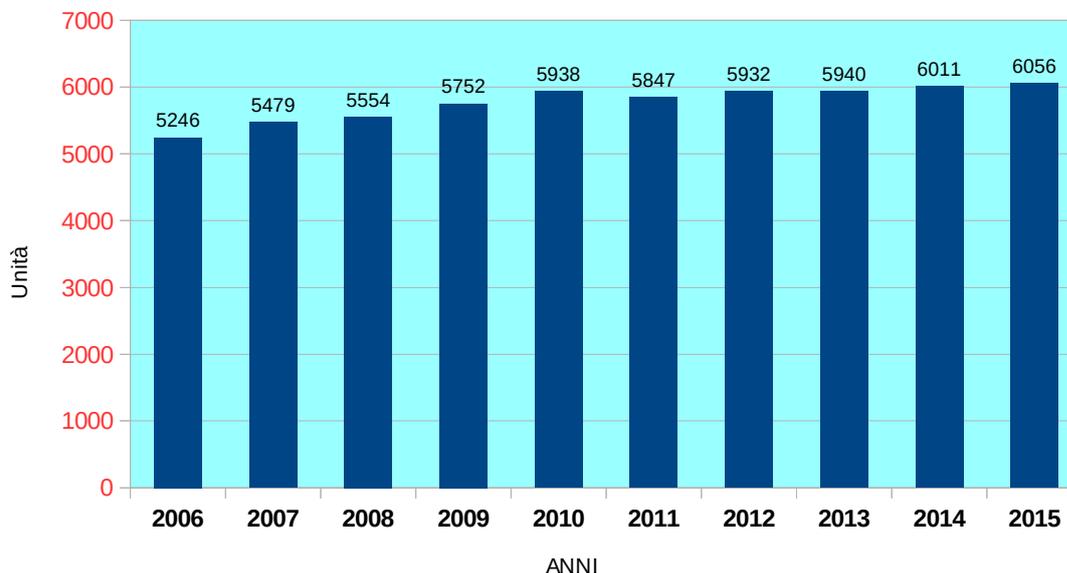
ALLOGGI per Anno di costruzione - 1900-2015



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

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

## Unità immobiliari ad uso NON abitativo



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

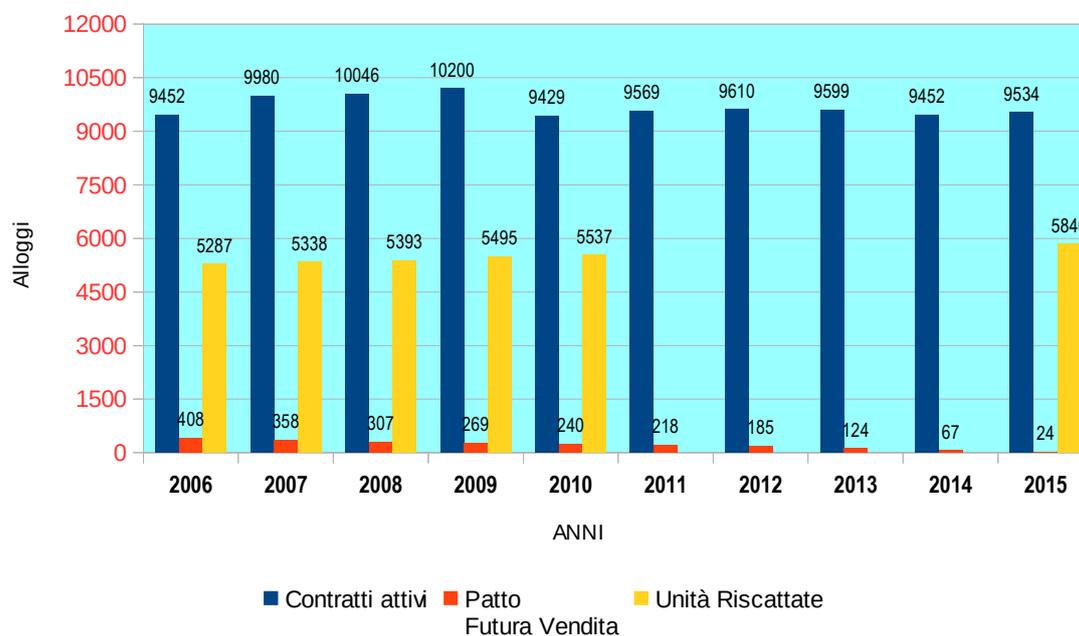
(1) Contratto con il quale l'Istituto si obbliga a far godere all'assegnatario un alloggio di edilizia abitativa pubblica, dietro corresponsione di un canone calcolato in relazione al reddito del nucleo familiare (situazione economico-patrimoniale; indicatore ICEF).

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

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

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

## Unità immobiliari ad Uso Abitativo - Alloggi - 2006/2015



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

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

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

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

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

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

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

#### PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2008

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

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

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

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