

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2009							
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	42	54	1	97	32	129	0,6
C3 Bassa Valsugana	305	167	21	493	138	631	2,9
C4 Alta Valsugana	501	233	22	756	307	1.062	4,9
C5 Valle d'Adige	688	471	47	1.206	360	1.566	7,2
C6 Val di Non	227	179	17	422	101	524	2,4
C7 Val di Sole	88	153	11	252	58	310	1,4
C8 Giudicarie	265	246	30	541	65	606	2,8
C9 Alto Garda e Ledro	1.210	499	38	1.747	626	2.373	10,9
C10 Vallagarina	845	450	50	1.345	472	1.817	8,4
C11 Val di Fassa	15	28	8	51	14	65	0,3
Comune di Rovereto	1.429	658	16	2.103	1.164	3.267	15,0
Comune di Trento	4.493	2.224	4	6.721	2.359	9.080	41,8
<b>Totali</b>	<b>10.200</b>	<b>5.495</b>	<b>269</b>	<b>15.964</b> (10.469)	<b>5.752</b>	<b>21.716</b> (16.221)	<b>100</b>

Tra i 10.200 alloggi destinati alla locazione rientrano anche i 804 alloggi NON OCCUPATI (7,9% del totale) cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali:

- 195 segnalati agli enti locali in attesa di autorizzazione a locare
- 207 alloggi: appena terminati e non ancora segnalati agli enti locali
- 137 alloggi messi a disposizione del settore cambi - mobilità
- 55 alloggi parcheggio per "piano smaltimento amianto" e per "piano speciale comparti"
- 23 alloggi rilasciati dagli inquilini e in attesa di destinazione
- 120 alloggi per prossima ristrutturazione integrale degli edifici
- 30 alloggi non ancora liberati dal mobilio a seguito di sfratto
- 37 alloggi di prossima cessione

Deve essere evidenziato che ITEA SpA, con riferimento al numero complessivo delle **unità abitative cedute**, attua una gestione variamente configurata a seconda che sia riferita ad alloggi inseriti in edifici in diretta amministrazione ITEA, in gestione condominiale privata o interamente ceduti per i quali la Società ha promosso la gestione condominiale privata. A questo proposito, **a partire dal 2010**, a seguito della **rivisitazione del sistema informativo** di ITEA SpA connesso alla gestione del patrimonio, la Società ha operato alcune **variazioni** nelle definizioni delle procedure di rettifica e **nella classificazione delle consistenze patrimoniali in gestione**: per effetto di tali operazioni, il raffronto con i dati patrimoniali degli anni precedenti potrebbe dar luogo a qualche differenza.

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2010						
Comprensorio e comune	Alloggi		Totale unità abitative in locazione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	con Patto Futura Vendita				
C1 Valle di Fiemme	92	4	96	55	151	0,91
C2 Primiero	42	1	43	32	75	0,45
C3 Bassa Valsugana	313	21	334	149	483	2,91
C4 Alta Valsugana	496	22	518	310	828	4,98
C5 Valle d'Adige	686	45	731	362	1.093	6,58
C6 Val di Non	226	5	231	105	336	2,02
C7 Val di Sole	87	8	95	58	153	0,92

C8 Giudicarie	260	26	286	65	351	2,11
C9 Alto Garda e Ledro	1.243	33	1.276	654	1.930	11,62
C10 Vallagarina	849	47	896	475	1.371	8,25
C11 Val di Fassa	15	8	23	14	37	0,22
Comune di Rovereto	1.662	16	1.678	1.292	2.970	17,88
Comune di Trento	4.466	4	4.470	2.367	6.837	41,15
<b>Totali</b>	<b>10.437</b>	<b>240</b>	<b>10.677</b>	<b>5.938</b>	<b>16.615</b>	<b>100</b>

Tra i **10.437 alloggi** destinati alla locazione rientrano anche i **783 alloggi NON OCCUPATI (7,5% del totale)** cioè privi di contratto di locazione attivo, (ulteriori 56 alloggi di proprietà dei comuni risultano perché in attesa di ristrutturazione) dei quali:

- 41 segnalati agli enti locali in attesa di autorizzazione a locare
- 162 già assegnati e con contratto di locazione in corso di stipula
- 360 sono in corso di ristrutturazione
- 56 da segnalare agli enti locali per l'assegnazione
- 80 in carico per attività di progettazione e cantierizzazione per ristrutturazione
- 44 alloggi parcheggio per risanamento pavimentazione
- 40 sono in corso di cessione

#### PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2011

Comunità di Valle e comune	Alloggi		Totale unità abitative in locazione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	con Patto Futura Vendita				
Valle di Fiemme	92	4	96	47	143	0,87
Primiero	42	1	43	32	75	0,45
Valsugana e Tesino	309	19	328	149	477	2,89
Alta Valsugana e Bernstol	478	18	496	292	788	4,77
Cembra	54	2	56	29	85	0,51
Valle di Non	231	5	236	122	358	2,17
Valle di Sole	87	7	94	58	152	0,92
Giudicarie	254	25	279	59	338	2,05
Alto Garda e Ledro	1.268	32	1.300	652	1.952	11,81
Vallagarina	822	47	869	465	1.334	8,07
Comun General de Fascia	15	8	23	14	37	0,22
Altopiani Cimbri	30	0	30	27	57	0,34
Rotaliana - Koningsberg	420	26	446	153	599	3,63
Paganella	11	0	11	4	15	0,09
Val d'Adige	79	0	79	77	156	0,94
Valle dei Laghi	124	4	128	87	215	1,30
Comune di Trento	4.461	3	4.464	2.294	6.758	40,90
Comune di Rovereto	1.682	17	1.699	1.286	2.985	18,06
<b>Totali</b>	<b>10.459</b>	<b>218</b>	<b>10.677</b>	<b>5.847</b>	<b>16.524</b>	<b>100</b>

Tra i **10.459 alloggi** destinati alla locazione rientrano anche i **769 alloggi NON OCCUPATI (7,4% del totale)** cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali:

- 37 segnalati agli enti locali in attesa di autorizzazione a locare
- 69 in corso di ristrutturazione
- 60 ristrutturati e da segnalare agli enti locali per l'assegnazione
- 335 in fase di ristrutturazione
- 146 già ristrutturati e in attesa di prossimo contratto entro il 2012
- 43 in fase di sgombero e seguito di sfratto
- 46 sono alloggi parcheggio per risanamento pavimenti
- 33 sono in fase di cessione

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2012						
Comunità di Valle e comune	Alloggi		Totale unità abitative in locazione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	con Patto Futura Vendita				
Valle di Fiemme	93	4	97	47	144	0,86
Primiero	40	0	40	32	72	0,43
Valsugana e Tesino	309	14	323	150	473	2,83
Alta Valsugana e Bernstol	506	15	521	317	838	5,02
Cembra	54	2	56	28	84	0,50
Valle di Non	235	2	237	123	360	2,16
Valle di Sole	88	7	95	57	152	0,91
Giudicarie	257	23	280	58	338	2,03
Alto Garda e Ledro	1.291	29	1320	671	1.991	11,93
Vallagarina	855	36	891	471	1.362	8,16
Comun General de Fascia	15	8	23	14	37	0,22
Altopiani Cimbri	30	0	30	27	57	0,34
Rotaliana - Koningsberg	418	23	441	159	600	3,59
Paganella	11	0	11	4	15	0,09
Val d'Adige	79	0	79	77	156	0,94
Valle dei Laghi	130	4	134	90	224	1,34
Comune di Trento	4.496	2	4.498	2.332	6.830	40,92
Comune di Rovereto	1.688	16	1.684	1.275	2.959	17,73
<b>Totali</b>	<b>10.575</b>	<b>185</b>	<b>10.760</b>	<b>5.932</b>	<b>16.692</b>	<b>100</b>

Tra i 10.575 alloggi destinati alla locazione rientrano anche i 901 alloggi NON OCCUPATI (8,5% del totale) cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali:  
70 segnalati agli enti locali in attesa di autorizzazione a locare  
88 in corso di ristrutturazione  
57 ristrutturati e da segnalare agli enti locali per l'assegnazione  
424 in fase di ristrutturazione  
162 già ristrutturati e in attesa di prossimo contratto entro il 2013  
20 in fase di sgombero e seguito di sfratto  
43 sono alloggi parcheggio per risanamento pavimenti  
37 sono in fase di cessione

PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2013						
Comunità di Valle e comune	Alloggi		Totale unità abitative in locazione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	con Patto Futura Vendita				
Valle di Fiemme	93	3	96	47	143	0,86
Primiero	40	0	40	31	71	0,43
Valsugana e Tesino	309	11	320	150	470	2,82
Alta Valsugana e Bernstol	505	5	510	314	824	4,94
Cembra	58	2	60	36	96	0,58
Valle di Non	240	1	241	124	365	2,19
Valle di Sole	87	2	89	62	151	0,90
Giudicarie	257	23	280	58	338	2,03
Alto Garda e Ledro	1.290	26	1316	668	1.984	11,89

Vallagarina	860	28	888	477	1.365	8,18
Comun General de Fascia	15	8	23	14	37	0,22
Altopiani Cimbri	30	0	30	27	57	0,34
Rotaliana - Koningsberg	417	9	426	152	578	3,46
Paganella	11	0	11	4	15	0,09
Val d'Adige	79	0	79	77	156	0,94
Valle dei Laghi	130	2	132	90	222	1,33
Comune di Trento	4.536	2	4.538	2.365	6.903	41,37
Comune di Rovereto	1.667	2	1.669	1.244	2.913	17,46
<b>Totali</b>	<b>10.624</b>	<b>124</b>	<b>10.748</b>	<b>5.940</b>	<b>16.688</b>	<b>100</b>

Tra i **10.624 alloggi** destinati alla locazione rientrano anche i **1.025 alloggi NON OCCUPATI** (9,6 % del totale) cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali:

- 19 segnalati agli enti locali in attesa di autorizzazione a locare
- 62 in fase rilascio certificazione energetica e stima
- 157 in attesa stipula contratto
- 158 in attesa di ristrutturazione
- 267 in ristrutturazione **da risulta**
- 237 in programmazione ristrutturazione da risulta
- 146 già ristrutturati e in attesa di prossimo contratto entro il 2012
- 29 in fase di sgombero
- 43 sono alloggi parcheggio per risanamento pavimenti
- 50 sono in fase di cessione
- 3 sono indisponibili (a disposizione degli enti proprietari)

#### PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2014

Comunità di Valle e comune	Alloggi		Totale unità abitative in locazione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	con Patto Futura Vendita				
Valle di Fiemme	93	3	96	47	143	0,85
Primiero	40	0	40	32	72	0,43
Valsugana e Tesino	306	11	317	147	464	2,77
Alta Valsugana e Bernstol	513	4	517	336	853	5,09
Cembra	58	2	60	35	95	0,57
Valle di Non	240	1	241	124	365	2,18
Valle di Sole	87	1	88	62	150	0,90
Giudicarie	255	9	264	58	322	1,92
Alto Garda e Ledro	1.286	9	1.295	668	1.963	11,72
Vallagarina	882	13	895	473	1.368	8,17
Comun General de Fascia	15	8	23	14	37	0,22
Altopiani Cimbri	30	0	30	27	57	0,34
Rotaliana - Koningsberg	438	3	441	175	616	3,68
Paganella	11	0	11	4	15	0,09
Val d'Adige	79	0	79	77	156	0,93
Valle dei Laghi	130	0	130	90	220	1,31
Comune di Trento	4.552	2	4.554	2.398	6.952	41,50
Comune di Rovereto	1.660	1	1.661	1.244	2.905	17,34
<b>Totali</b>	<b>10.675</b>	<b>67</b>	<b>10.742</b>	<b>6.011</b>	<b>16.753</b>	<b>100</b>

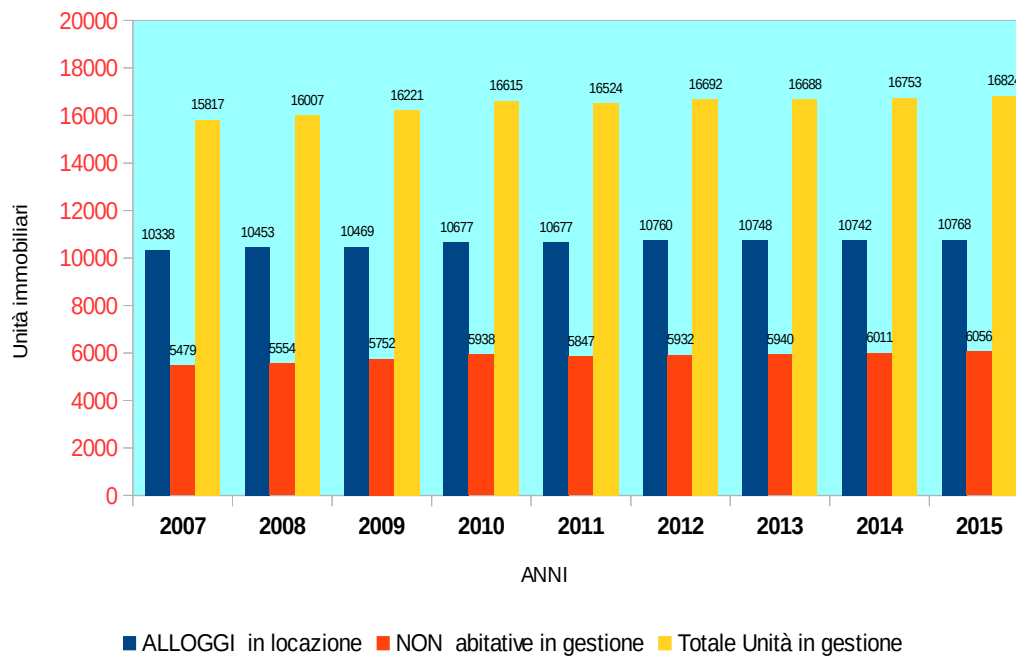
**Tra i 10.675 alloggi** destinati alla locazione **rientrano anche i 1.223 alloggi NON OCCUPATI (11,5% del totale)** cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali:  
 134 segnalati agli enti locali in attesa di autorizzazione a locare  
 153 che necessitano di ristrutturazione integrale dell'edificio  
 805 in fase di ristrutturazione **da risulta** (408 in lavorazione e 397 in progettazione)  
 22 sono alloggi parcheggio per risanamento pavimenti  
 49 in fase di sgombero e seguito di sfratto  
 53 sono in fase di cessione  
 7 sono indisponibili (a disposizione degli enti proprietari)

**PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2015**

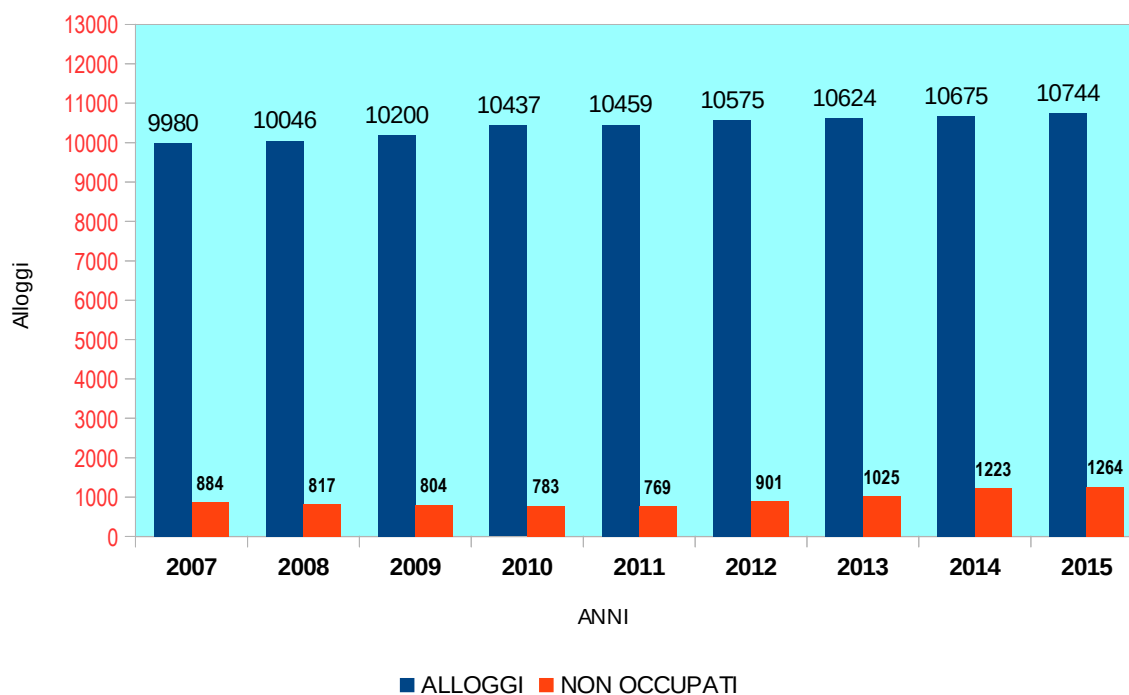
Comunità di Valle e comune	Alloggi		Totale unità abitative in locazione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	con Patto Futura Vendita				
Valle di Fiemme	93	0	93	47	140	0,83
Primiero	40	0	40	31	71	0,42
Valsugana e Tesino	305	5	310	146	456	2,71
Alta Valsugana e Bernstol	513	2	515	332	847	5,03
Cembra	57	0	57	35	92	0,55
Valle di Non	241	0	241	124	365	2,17
Valle di Sole	87	1	88	64	152	0,90
Giudicarie	254	3	257	58	315	1,87
Alto Garda e Ledro	1.347	3	1.350	734	2.084	13,37
Vallagarina	878	6	884	469	1.353	8,03
Comun General de Fascia	14	0	14	14	28	0,17
Altopiani Cimbri	29	0	29	26	55	0,33
Rotaliana - Koningsberg	434	2	436	174	610	3,62
Paganella	11	0	11	4	15	0,09
Val d'Adige	102	0	102	77	179	1,06
Valle dei Laghi	133	0	133	78	211	1,25
Comune di Trento	4.546	1	4.547	2.399	6.946	41,29
Comune di Rovereto	1.660	1	1.661	1.244	2.905	17,25
<b>Totali</b>	<b>10.744</b>	<b>24</b>	<b>10.768</b>	<b>6.056</b>	<b>16.824</b>	<b>100</b>

**Tra i 10.744 alloggi** destinati alla locazione **rientrano anche i 1.264 alloggi NON OCCUPATI (11,8% del totale)** cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali:  
 180 segnalati agli enti locali in attesa di autorizzazione a locare  
 153 che necessitano di ristrutturazione integrale dell'edificio in cui insistono  
 745 rilasciati dagli utenti (**da risulta**) e che richiedono interventi di ristrutturazione/risanamento (462 in lavorazione – 283 in progettazione)  
 46 riservati al cambio alloggi  
 47 in fase di sgombero e seguito di sfratto o liberazione coatta  
 21 sono alloggi parcheggio per risanamento pavimenti  
 65 sono in fase di cessione  
 7 sono indisponibili (a disposizione degli enti proprietari)

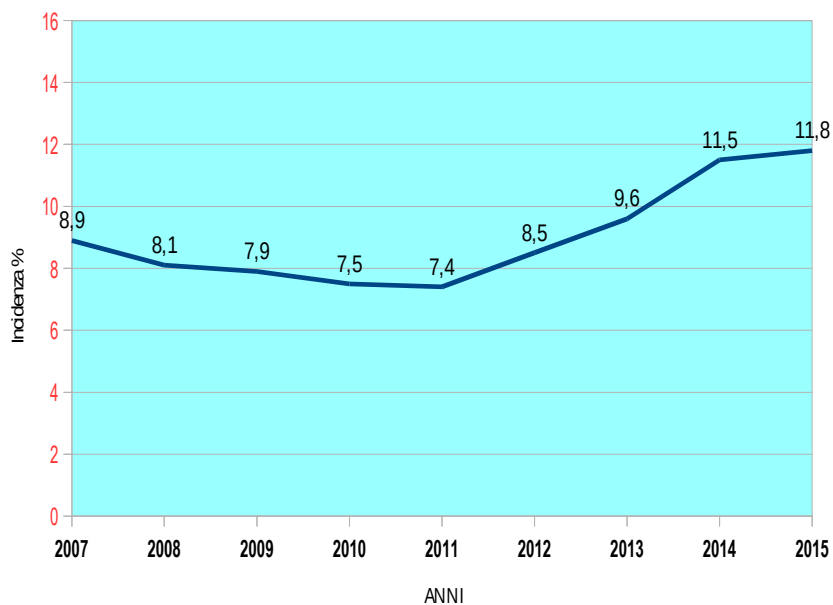
## Patrimonio immobiliare pubblico - Consistenza per tipologia - Andamento: periodo 2007-2015



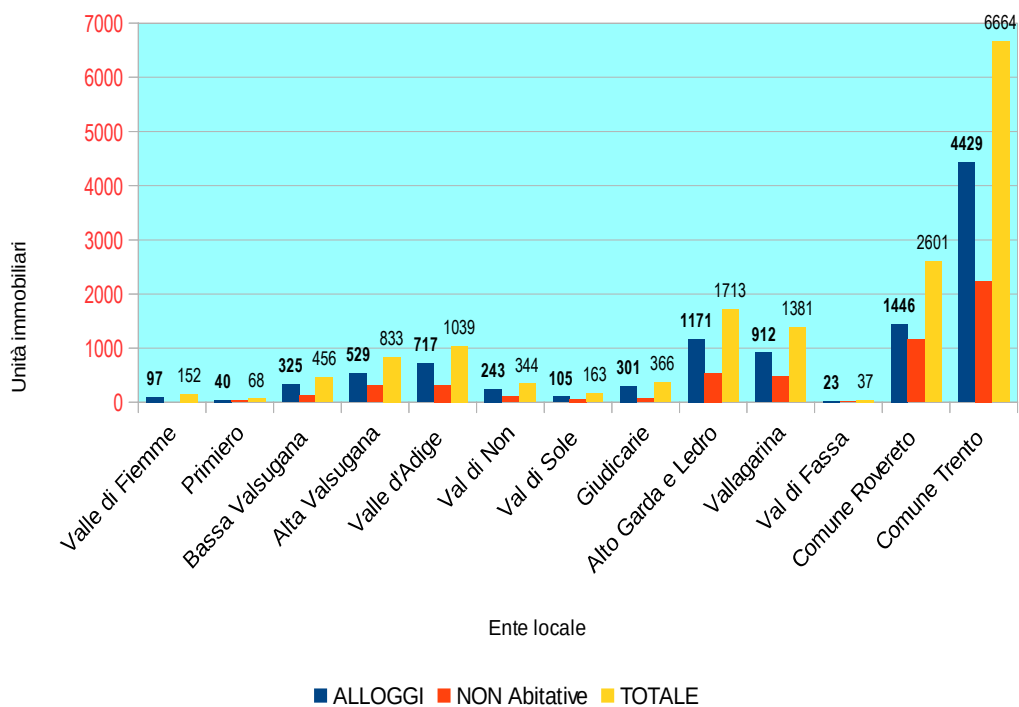
## Patrimonio abitativo pubblico - Alloggi NON occupati per anno: periodo 2007-2015



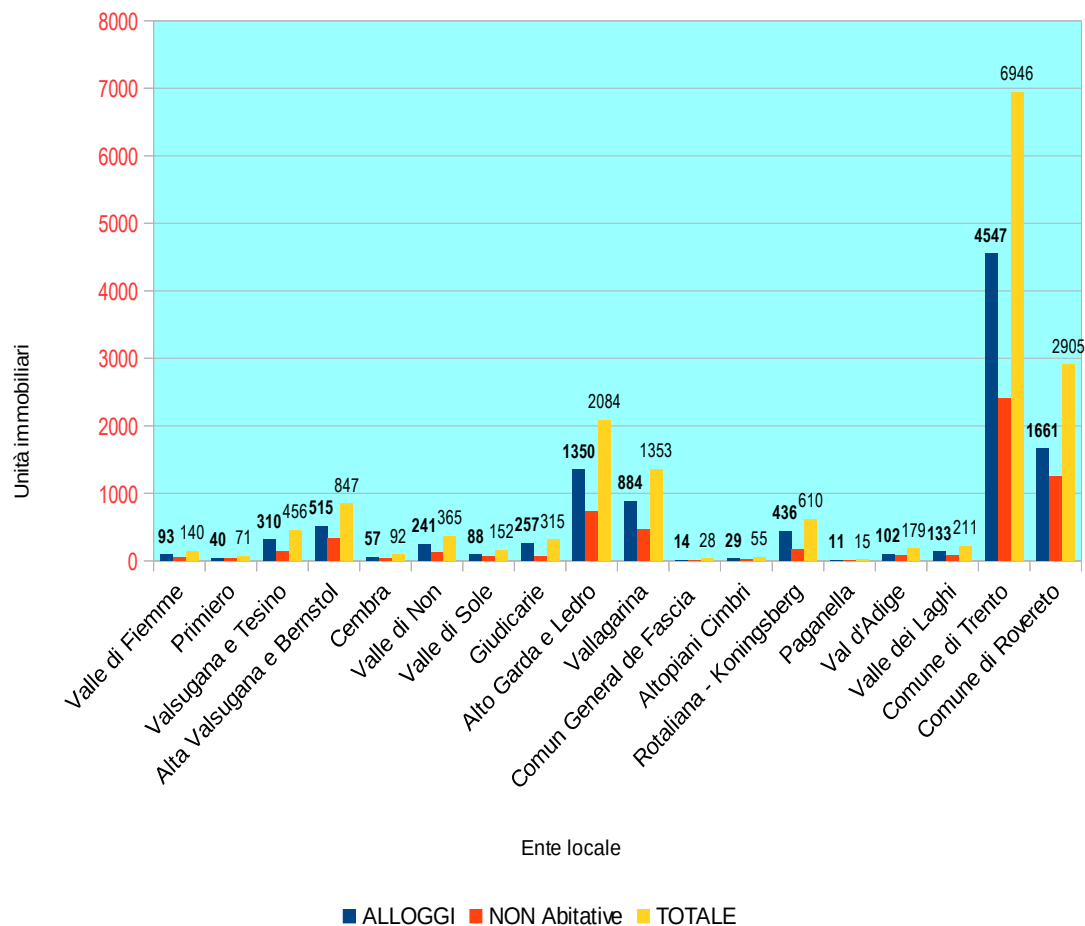
Alloggi NON occupati su totale alloggi destinati alla locazione - Incidenza % per anno: periodo 2007-2015



Patrimonio Immobiliare pubblico - Consistenza, Tipologia, Distribuzione territoriale - ANNO 2007



## Patrimonio immobiliare pubblico - Consistenza, Tipologia, Distribuzione territoriale - ANNO 2015



In forza delle disposizioni della legge provinciale n. 15 del 2005, ITEA SpA è legittimata a gestire gli alloggi di proprietà della Provincia, dei comuni e loro forme associative nonché di proprietà di soggetti privati.

Per quanto riguarda la **gestione di alloggi di privati proprietari in stabili in parte di proprietà di ITEA SpA**, le modalità di gestione si differenziano a seconda della quota di proprietà, di maggioranza o di minoranza, detenuta dalla società.

Nel caso in cui ITEA SpA detenga una quota di maggioranza della proprietà provvede all'amministrazione e gestione diretta degli immobili (addebitando ai proprietari privati di unità immobiliari inserite in immobili amministrati e gestiti direttamente da ITEA SpA, oltre alle effettive spese generali e di amministrazione, una quota remunerativa del servizio reso); nel caso in cui detenga una quota di minoranza della proprietà promuove la costituzione di condomini.



ITEA SpA – Gestione del patrimonio abitativo in proprietà e per conto terzi*						
Patrimonio gestito in GLOBAL SERVICE						
Comuni	Alloggi	Garage	Posti auto	Unità ad uso commerciale	Unità ad uso associativo	convenzioni stipulate ai sensi dell'art. 8 della L.P. 21/92 (ora abrogato) Scadenza
Trento	375	51	37	5	22	03/08/2014
Arco	41		6			18/01/2016
Pergine	13					22/12/2013
Tiarno di sotto	4					22/06/2015
Tenno	3					31/03/2015
Valda	3					24/03/2008
<b>Totale Convenzioni</b>	<b>439</b>	<b>51</b>	<b>43</b>	<b>5</b>	<b>22</b>	
<b>Provincia</b>	<b>363</b>	<b>5</b>				
<b>Totale</b>	<b>802</b>	<b>56</b>	<b>43</b>	<b>5</b>	<b>22</b>	
* in proprietà della Provincia, dei comuni, di soggetti privati ex assegnatari						
Alloggi in <b>proprietà di terzi privati</b>			<p><b>n. 1.251</b> alloggi, distribuiti in <b>200 stabili</b> diversi nei quali la Società compartecipa in modo diversificato come proprietaria (di una <u>quota di maggioranza</u> o di una <u>quota di minoranza</u>).</p> <p>Il proprietario privato ottiene gli stessi vantaggi dell'inquilino ITEA SpA in termini di riduzione dei costi dei servizi condominiali ottenuti dalla Società mediante vantaggiosi ribassi conseguiti con appalti di grande rilevanza e qualità del servizio (riscaldamento, ascensori, assicurazioni).</p>			
Alloggi in <b>proprietà di ITEA SpA in edifici costituiti in condominio</b> (a seguito della vendita di parte di alloggi pubblici o, viceversa, dell'acquisto di alloggi pubblici in edifici privati) amministrati e gestiti da <b>amministratore privato</b> nominato ai sensi del codice civile.			<p><b>n. 1.209</b> alloggi, distribuiti in <b>270 edifici</b> diversi.</p> <p>Gli assegnatari non godono dei benefici dell'inquilino ITEA SpA, in termini di riduzione dei costi.</p>			

Gli utenti di ITEA SpA presentano, rispetto alla distribuzione provinciale della popolazione, una maggiore concentrazione in tutte le classi d'età tranne che in quella considerata "produttiva" ossia tra i 25 ed i 44 anni: le classi di età 15-24 e > 65 sono più consistenti.

La popolazione utente di ITEA SpA è per l'**80% di cittadinanza italiana** e per il 93% europea; in generale, è **più vecchia di quella provinciale** e costituita prevalentemente da  **nuclei familiari con uno o due componenti** (mediamente oltre il 63% del totale). Si è assistito, in particolare, all'aumento negli anni della presenza dei  **nuclei monopersonali** (8,6% nel 2015), dei  **nuclei familiari composti da un solo genitore con figli** (7,9% nel 2015) e dell'incidenza dei nuclei familiari residenti negli alloggi di ITEA SpA in cui è presente un componente con invalidità superiore al 75% (che ha raggiunto, nel 2015, il 18%).

La componente femminile risulta in aumento e, rispetto alla popolazione provinciale, sovra rappresentata e più vecchia. Per quanto riguarda il **livello di istruzione**, gli inquilini di ITEA SpA risultano maggiormente concentrati nelle categorie "nessun titolo – licenza elementare" e "licenza media".

La **condizione professionale**, vede gli **occupati** rappresentare solamente il 33% (un terzo) degli inquilini di itea spa e la componente dei **pensionati** pesare per il 27%.

La parte più consistente degli utenti è rappresentata dagli **assegnatari** di alloggi che rappresentano oltre i due terzi del totale dei contratti<sup>86</sup> e costituiscono, in ragione degli scopi istituzionali della Società, l'**utenza principale** di riferimento.

Requisito fondamentale per ottenere l'assegnazione di un alloggio pubblico e per rimanere titolari del contratto è il rispetto dei **limiti di reddito** (per l'accesso all'alloggio o subentro del contratto e per la permanenza nell'alloggio).

**Oltre tre quarti dell'inquilinato (75,4%) si colloca sotto il limite massimo di reddito per l'assegnazione dell'alloggio:** l'affitto viene calcolato in base ad un **canone "oggettivo"** definito in base a parametri di consistenza, caratteristiche e condizioni abitative dell'alloggio; il **canone "soggettivo"**, quello realmente pagato dall'inquilino, è determinato da ITEA SpA applicando al canone oggettivo le percentuali di contribuzione previste dalla legge per ogni fascia di reddito.

Si rileva, in sintesi, che **le caratteristiche degli inquilini indicano la coerenza dell'operato di ITEA SpA** la quale, in relazione all'andamento sociale, riserva **maggiore attenzione alle fasce di utenza debole** (tipicamente anziani e famiglie numerose a reddito relativamente basso): infatti, mentre nel passato gli alloggi pubblici erano occupati da famiglie giovani e numerose con difficoltà economiche, oggi questi sono per lo più occupati da persone anziane, da famiglie con un solo genitore, da immigrati stranieri o da soggetti con problemi di emarginazione sociale.

La Tavola seguente descrive il **profilo dell'utenza** della Società, in ordine a quantità e principali caratteristiche qualitative: distribuzione per **genere**, per **età**, per livello di **istruzione** e tipo di **occupazione**.

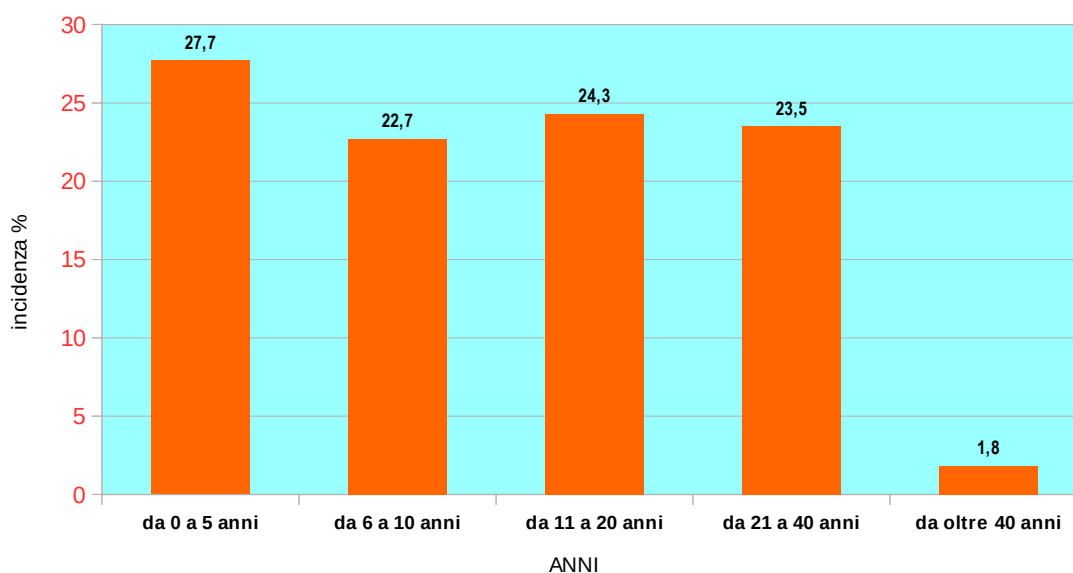
ITEA SpA – INQUILINI, per anno											
ANNO	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
INQUILINI	21.003	21.143	21.642	22.236	21.100	22.800	23.400				
di cui Donne (%)		55,7	55,8	55,9	55,8						
di cui Anziani (%)		21,5		21,8	21,3						
Nuclei con contratto attivo					9.396	9.669	9.787	9.795	9.723	9.519	9.534
Numerosità media per nucleo		2,3		2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Numero Componenti	Incidenza %										
1	36,0	35,6	35,3	36,5	35,9	35,7	35,5	35,7	36,4	37,2	38
2	28,5	28,2	27,6	28,3	28,6	28,6	28,2	28,7	28,0	27,6	28
3	16,6	16,4	16,3	15,3	14,8	14,3	14,1	13,8	13,8	13,5	13
4	11,5	11,9	11,7	11,5	11,7	11,5	11,5	11,2	10,9	10,7	10
5	4,8	5,3	5,3	5,3	5,5	5,9	6,2	6,0	6,0	6,0	6,0
6 o più	2,2	2,5	2,6	3,1	3,5	4,0	4,5	4,6	4,9	5,0	5,0
<b>Totale</b>	<b>100</b>										

La Tavola seguente aggrega i nuclei familiari assegnatari in ragione della durata della rispettiva permanenza in alloggio pubblico, come inquilini di ITEA SpA.

<sup>86</sup> I contratti possono essere di diversa tipologia: a canone sociale, a canone concordato, a canone moderato, patti di futura vendita, locazioni temporanee e locazioni agevolate ad enti o associazioni con finalità sociali.

ANNI DI PERMANENZA in alloggio di ITEA SpA – % inquilini				
da 0 a 5 anni	da 6 a 10 anni	da 11 a 20 anni	da 21 a 40 anni	da oltre 40 anni
27,7	22,7	24,3	23,5	1,8
50,4		49,6		
La metà degli utenti (nuclei) risiede in alloggi di ITEA da più di 10 anni				

Anni di Permanenza degli inquilini in alloggi ITEA Spa - incidenza %



La gestione degli utenti riguarda differenti ambiti di attività, che attengono principalmente a **profili di gestione amministrativa** e sono riconducibili a **due macro-aree**:

- l'insieme dei **processi inerenti la gestione del rapporto locativo** per quanto riguarda lo stretto **profilo giuridico-amministrativo** e, quindi, i requisiti contrattuali, la gestione dell'anagrafe dell'utenza<sup>87</sup>, gli adempimenti inerenti alla redazione e alla stipula dei contratti<sup>88</sup> di locazione e dei contratti di cessione<sup>89</sup>;

87 ITEA SpA provvedere **ogni anno** – attraverso l'**Anagrafe dell'utenza** – al **censimento anagrafico-reddituale** del proprio inquilinato (composizione dei nuclei familiari, requisiti reddituali e patrimoniali degli inquilini che consentono, a seconda dei casi, l'accesso o la permanenza nell'alloggio pubblico, aggiornamenti Istat, variazioni in corso d'anno) sulla base del quale procede anche al ricalcolo, secondo parametri oggettivi e soggettivi, del canone dovuto. Per le nuove assegnazioni e per l'inserimento di nuovi componenti in nuclei già censiti, l'acquisizione dei dati anagrafico-reddituali, necessaria in questo caso per la verifica dei requisiti per l'accesso, viene effettuata con continuità anche in corso d'anno. ITEA SpA attua, con precise metodiche e utilizzando le schede anagrafe, controlli sulla veridicità dei dati relativi alla situazione reddituale e alla composizione familiare forniti da ciascun nucleo.

88 La natura del rapporto che lega l'inquilino a ITEA SpA comporta necessariamente l'attività di **gestione contrattuale** delle varie situazioni locative che consta delle attività tipiche: predisposizione contratti, stipula, registrazione, consegna e presa in carico delle unità immobili riconsegnate. La Società gestisce i **contratti di locazione semplice** per le situazioni tipicamente abitative (gli alloggi) e anche un'ampia porzione di patrimonio in regime di **locazione non abitativa**: locazioni commerciali (negozi, uffici, magazzini) e locazioni, a canone agevolato, di immobili destinati ad uso sociale (sale pubbliche, sedi di associazioni, altro).

89 **Gli immobili da cedere in proprietà**, sia che si tratti di alloggi che di locali commerciali, **vengono individuati dalla Giunta provinciale** che approva, con apposite deliberazioni, i relativi **piani di cessione** (elenco di immobili che possono essere ceduti,

- la **gestione dei rapporti e degli obblighi contrattuali** che gli inquilini assumono all'atto della sottoscrizione del contratto, con particolare riferimento ai vincoli del regolamento affittanze, alla conflittualità<sup>90</sup>, alla soluzione delle esigenze e problematiche, anche particolari, segnalate dagli utenti, alle richieste di mobilità<sup>91</sup> e di ospitalità<sup>92</sup>, alla rateizzazione della morosità<sup>93</sup>, alle situazioni e procedure di sfratto.

E' da sottolineare che con la **legge finanziaria provinciale per il 2010** sono state introdotte importanti **novità in merito alle violazioni del contratto di locazione** e del Regolamento delle Affittanze: **la diffida scritta comporta l'applicazione del canone di mercato, dal mese successivo alla data di ricevimento** della stessa e fino alla mensilità nel corso della quale è accertata la cessazione delle violazioni; se le violazioni persistono oltre il termine fissato dalla diffida, la Società può avviare la procedura di revoca dell'alloggio.

In relazione alla **prevenzione e gestione della conflittualità dell'utenza**, si deve segnalare che, a partire dagli anni 2000, si è rilevato – sulla base degli indicatori utilizzati per il monitoraggio (utilizzo improprio di parcheggi, disturbi alla quiete, pulizia e cura degli spazi comuni, custodia inadeguata di animali domestici) – un **calo tendenziale delle segnalazioni di disagio e dei conflitti tra utenti**.

Nel contempo, si deve considerare che nell'inquinato ITEA SpA **si prospetta una crescita del numero di potenziali utenti deboli** che – per condizione sociale, disagio psicologico, problemi connessi con l'età avanzata e condizione culturale

---

tenuto conto della loro vetustà e localizzazione). Nel caso degli alloggi la cessione può avvenire **esclusivamente a favore dell'assegnatario** che beneficia, tra l'altro, in relazione alla sua capacità reddituale e al periodo di occupazione dell'alloggio, di **notevoli riduzioni rispetto al valore di mercato** dell'alloggio. Per i locali commerciali viene indetta un'asta pubblica ad un prezzo in linea con quelli si mercato ed il locatario beneficia esclusivamente di un diritto di prelazione.

- 90 La **gestione delle problematiche sociali**, che normalmente ha inizio con una **segnalazione di violazioni** al Regolamento delle Affittanze, si concretizza in una serie di attività (richiami verbali e scritti, colloqui e sopralluoghi) volti alla risoluzione delle conflittualità (reali o potenziali) che derivano dai comportamenti inosservanti delle regole. Per le attività di controllo sul territorio la Società si avvale di propri **ispettori** (con specifiche attribuzioni finalizzate a verificare il rispetto, da parte degli utenti, delle regole di convivenza sociale e degli obblighi nella conduzione dell'alloggio e nell'utilizzo degli spazi comuni) e anche di un contratto triennale per il **servizio di supporto socio-relazionale** affidato ad una **cooperativa sociale**, che copre le tre aree a più alta densità abitativa pubblica del territorio provinciale (Trento, Rovereto e Riva) e si concretizza in azioni di **controllo** del rispetto del Regolamento e in attività di **mediazione sociale** (supportata da un consulente a contratto) volte a prevenire conflitti e comportamenti antisociali.
- 91 Attraverso la **gestione della mobilità** ITEA Spa effettua **cambi alloggio** (intesi come trasferimenti definitivi di un nucleo dall'alloggio assegnato ad un altro) sia su richiesta degli stessi assegnatari che per esigenze interne di più razionale utilizzo del patrimonio abitativo. I trasferimenti possono avvenire per varie motivazioni, tra cui condizioni di sovraffollamento o sottoutilizzo, gravi disagi nell'utilizzo dell'alloggio a causa di patologie di cui soffre un componente del nucleo, ecc.. Per la domanda ritenuta accoglibile, ITEA SpA ricerca l'alloggio idoneo da proporre: in caso di accettazione dell'alloggio proposto è adottato il provvedimento di cambio, mentre in caso di rifiuto la domanda viene archiviata.
- 92 Gli assegnatari di alloggi che intendono **ospitare** stabilmente, ossia per un periodo superiore a tre mesi, persone non rientranti nell'anagrafe ITEA SpA devono presentare apposita richiesta scritta: la Società, valutate le motivazioni addotte e le caratteristiche dell'alloggio, può autorizzare l'ospitalità per un periodo di tre anni, prorogabile di ulteriori due. Per i prime tre anni il canone soggettivo del nucleo ospitante viene ricalcolato sulla base dei redditi della persona ospitata, mentre nei due anni ulteriori di proroga viene applicato il canone oggettivo (canone massimo) in luogo di quello soggettivo. Sono espressamente previsti dei casi di deroga al limite triennale qualora si ospitino badanti, soggetti anziani o invalidi. Alla scadenza del termine massimo previsto, se non ricorrono le condizioni per l'inserimento definitivo dell'ospite nel nucleo familiare, l'ospitalità si intende automaticamente cessata, pena la revoca dell'alloggio.
- 93 L'attività di **recupero del credito** derivante dal mancato pagamento di canoni o spese condominiali costituisce un'attività complessa ed articolata che viene effettuata attraverso una serie di controlli, solleciti e diffide a pagare quanto dovuto, al fine di evitare la procedura ultima della segnalazione per la revoca dell'assegnazione. Valutata la consistenza del debito e la situazione sociale ed economica del debitore, la Società può concordare **dilazioni e rateizzazioni** del debito che ne consentono un recupero diluito nel tempo. L'**inerzia** da parte dell'inquilino comporta non solo l'avvio della **procedura per la revoca** che si conclude con lo sfratto (rilascio forzoso dell'alloggio da parte dell'inquilino) ma consente anche di procedere con l'**ingiunzione di pagamento** (procedura giudiziale) e conseguente pignoramento di beni o di parte dello stipendio o della pensione, fino al totale rientro della somma dovuta.

– si trovano in posizione spesso non conciliante con il complesso di norme regolamentari, di semplice convivenza civile e di rispetto che la vita in comunità impone, andando talvolta a sfiorare profili che lambiscono l'area della criminalità<sup>94</sup>.

Nel contesto Trentino, a fronte di un incremento moderato dei fenomeni riconducibili alla delinquenza, è aumentata sensibilmente l'insicurezza soggettiva, cioè la percezione del pericolo, che genera un disagio che può trovare sfogo in diverse forme.

Negli anni più recenti ITEA SpA, per **mantenere la conflittualità emergente o potenziale entro una soglia di tolleranza**, si è fortemente impegnata – anche con misure sperimentali – soprattutto in due ambiti finalizzati alla serena convivenza delle diversità: l'**affiancamento ai servizi socio-sanitari** per garantire, con interventi coordinati e visite a domicilio, una rete efficiente di assistenza ai soggetti deboli con patologie conclamate; l'accertamento della comprensione e dell'accettazione delle **regole di serena convivenza**, in un'ottica di prevenzione sui **diritti e doveri** che esse implicano.

Queste iniziative sono state realizzate per mirare ed orientare la prevenzione della conflittualità sia verso i singoli "utenti deboli" che verso l'utenza in generale<sup>95</sup>.

L'attività di prevenzione e di gestione della conflittualità sociale è stata condotta, sul territorio, prioritariamente, da 4 **ispettori di zona** che hanno effettuato interventi volti sia a risolvere e contenere la conflittualità sociale che a supportare altri processi e servizi rivolti all'utenza<sup>96</sup>.

In casi particolarmente delicati intervengono anche 2 **mediatori sociali** che – al fine di migliorare la qualità dell'abitare nelle realtà condominiali della Società – si occupano di gestire e supportare situazioni problematiche specifiche (difficoltà dovute ad età, patologie fisiche o psichiche spesso non conclamate, grave disagio economico o marginalità sociale) nonché di realizzare corsi di formazione per i referenti condominiali e per i nuovi assegnatari.

Il **servizio socio-relazionale**<sup>97</sup> è stato potenziato, nel corso del 2012, passando da 4 a 6 zone specifiche.

ITEA SpA – Area gestione vivibilità – Interventi per anno: 2007-2015									
INTERVENTI	ANNO								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Regolamento affittanze Segnalazioni di violazione	48	41	50	36	45	62	77	83	67
TOTALE	3.700	4.313	4.570	7.036	5.596	5.867	6.303	5.892	4.281
Attività Ispettori* per conflittualità	754	980	1.077	1.416	1.712	1.891	1.948	2.057	1.190

94 Importanti ed autorevoli ricerche scientifiche hanno già rilevato come la **convivenza tra diversità** – sicuro fattore determinante negli schemi sociali che si affermeranno prossimamente nei quartieri e negli agglomerati abitativi, non solo pubblici – è un **potenziale fattore di disagio** e, quindi, di reazione ad esso attraverso molteplici e differenziati atteggiamenti ed azioni.

95 Sono stati redatti (anche in formato plurilingue) e divulgati, in particolare, il "Codice di comportamento degli amministratori, dei dipendenti e dei collaboratori di ITEA SpA", la "Carta dei servizi", il "Piano sicurezza per la vivibilità negli stabili ITEA", il "Patto comune di solidarietà e convivenza" e la "Sicurezza in casa e tutela dell'ambiente".

Per prendere visione di tale documentazione si rinvia al sito istituzionale di ITEA SpA, all'indirizzo web [www.itea.tn.it](http://www.itea.tn.it)

96 In particolare alla formazione dei *referenti condominiali* che hanno un ruolo strategico nel garantire una buona gestione sia degli immobili sia dei rapporti condominiali.

97 Il *servizio socio-relazionale* è operativo principalmente nelle zone ad alta densità abitativa ed è volto a monitorare e contenere la conflittualità sociale, a supervisionare la corretta gestione degli alloggi e delle parti condominiali da parte dell'inquilinato e a coadiuvare gli uffici centrali nello svolgimento di alcune pratiche amministrative. Nel 2012, agli uffici di Trento centro, Trento sud, Rovereto e Riva del Garda si sono aggiunti gli uffici di Spini-Rotaliana e di Levico Terme.

Attività Fiduciarie**	TOTALE	16.000	17.800	18.221	16.697	16.813	18.908	13.963	12.314	11.094
	per conflittualità	3.118	3.482	3.496	4.091	4.306	5.304	5.038	4.059	3.784
* Attività amministrative sul territorio, conflitti sociali, visioni alloggi e controllo fabbricati, verifica occupazione, incontri con fiduciari o con enti pubblici, Sfratti, revoche e recupero crediti.										
** SEDI: Trento centro, Trento sud, Rovereto, Riva del Garda; dal 2012, anche Spini-Rotaliana e Levico Terme. Raccolta schede, contratti, ospitalità, mobilità, morosità, patrimonio, conflitti sociali.										

In relazione al **piano sicurezza per la vivibilità** degli inquilini ITEA SpA, approvato dalla Giunta provinciale nel 2009, è stato introdotto – nel corso del 2010 – lo strumento della **“Scheda di analisi sociale e contesto insediativo”**<sup>98</sup> per contribuire ad orientare, a livello urbanistico, le scelte della Provincia e degli enti locali nell’ambito generale dell’edilizia abitativa utilizzando due macro-indicatori: l’indicatore di **sostenibilità sociale** (che tiene conto dell’analisi della domanda di alloggi pubblici, della presenza o meno di altri alloggi di edilizia residenziale pubblica ed esamina la popolazione residente (densità, fascia d’età e presenza di cittadini extracomunitari); l’indicatore della **preferibilità** (presenza e capacità dei servizi presenti sul territorio, potenziale valore della qualità della vita del nuovo insediamento); i due indicatori, sommati, vanno a determinare l’**indice di impatto sociale del nuovo insediamento abitativo**.

Nel 2011 sono state realizzate **12 schede** di analisi sociale e contesto insediativo che hanno coinvolto 10 comuni, una frazione del capoluogo e una intera Comunità di Valle: le analisi hanno riguardato 102 nuovi alloggi e 3 unità immobiliari adibite a spazi d’interesse pubblico rilevando, nella fattispecie, una situazione più che favorevole per nuovi insediamenti di edilizia residenziale pubblica. Nel corso del 2012 sono state realizzate altre **10 schede** di analisi sociale e contesto insediativo. Sempre nel 2012, ITEA SpA ha ritirato – a Torino (il 15 novembre) – il **premio Palmarès Federcasa** per la categoria “Sostenibilità sociale”<sup>99</sup>.

Nell’autunno 2013 ITEA SpA ha realizzato – mediante interviste telefoniche su un questionario – una **indagine sulla soddisfazione dell’utenza** strutturata su base campionaria<sup>100</sup>. Gli argomenti principali indagati e strettamente inerenti al servizio sono stati i seguenti:

- **immissione e godimento dell’alloggio**; aspetti relativi alla consegna dell’appartamento (informazioni, valutazione dell’alloggio alla consegna) e ai servizi di manutenzione (riparazioni, riscaldamento, ascensori);
- **rapporto con gli uffici**; informazioni e comunicazioni ricevute sulle pratiche e sugli aspetti del servizio e valutazione della cortesia e competenza del personale preposto;
- **sicurezza**, presso i fabbricati e gli alloggi ITEA SpA;
- **vivibilità dei quartieri**.

L’indagine – che ha interessato l’inquilinato titolare di contratto di locazione abitativa a canone sostenibile, distribuito su tutto il territorio provinciale e ha utilizzato l’espressione dei giudizi su una scala di valutazione (min = 1 – max = 10) in

98 Consiste nella elaborazione della fotografia demografica e sociologica del territorio per verificare la capacità del territorio di assorbire nuova popolazione e la capacità dei servizi presenti, non solo pubblici (ma anche associazioni di volontariato, associazioni sportive, centri di aggregazione, spazi commerciali e negozi di beni di prima necessità) di rispondere ai nuovi bisogni, prevedendo eventualmente la necessità di potenziarli, e per determinare il giusto mix di utenza (famiglie con figli rispetto ad anziani, utenza straniera rispetto a popolazione locale).

99 Il concorso, organizzato da Federcasa e giunto alla quarta edizione, riconosce e conferisce un attestato di “Qualità Innovazione Sviluppo” alle migliori iniziative nei settori di attività che sono all’ordine del giorno e che vedono quotidianamente impegnati gli enti dell’abitazione sociale.

100 Il campione è stato stratificato per tipologia del patrimonio edilizio e per zona geografica.

relazione ai vari quesiti proposti nell'intervista – ha restituito i seguenti risultati: indice di **soddisfazione generale** (0-10) = **7,13**; inquilini **soddisfatti** = **84,4%**; inquilini completamente soddisfatti =34,4%; inquilini **completamente insoddisfatti** =**0,8%**.

Tra le iniziative per il miglioramento della vivibilità e della sicurezza sociale si ricorda l'organizzazione della “**Festa dei vicini**” che è giunta la settima edizione, ha visto l'adesione dei quartieri coinvolti<sup>101</sup>.

Nel giugno 2015, il Consiglio di amministrazione ITEA SpA ha deliberato all'unanimità la **nuova composizione della Commissione Sociale**<sup>102</sup> – **tavolo di lavoro permanente** nato con la volontà di costruire e rafforzare la rete esistente tra i soggetti, istituzionali e del mondo del sociale, che a diverso titolo si occupano di politiche abitative, sicurezza e inclusione sociale. Nel corso degli incontri i componenti del Tavolo – **coordinato da ITEA SpA** – individuano e discutono con la Società temi e priorità d'intervento nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica e definiscono modalità operative e scelte tecniche con cui si intende operare sul territorio per superare le criticità esistenti.

La **morosità degli utenti** (inquilini ed ex inquilini) continua a rappresentare un **fenomeno consistente e critico** per ITEA SpA ed assume profili ragguardevoli sia per la dimensione globale del debito che per il numero di debitori.

**In termini percentuali la morosità complessiva sul totale dei crediti è passata dal 9,25% del 1996 al 14,47% del 2000, cui è seguito un miglioramento nel triennio successivo, mentre nel 2004 è ripresa ad aumentare fino ad arrivare al 14,51%.**

Il tasso di morosità per l'anno **2005** si attestava al 13,13% e nel 2006 la morosità complessiva sul totale dei crediti risultava pari al 10,33% facendo registrare un ulteriore miglioramento rispetto all'esercizio precedente.

A fine **2006** i **crediti nei confronti dei propri utenti** ammontavano ad € **3.887.775,95**.

La morosità **totale** registrata nell'anno **2007** risultava pari ad € 3.306.236,00 (con una riduzione di circa il 15% rispetto al 2006): di questa, € 1.200.874,00 costituivano la morosità **d'esercizio** mentre i rimanenti € 2.105.362 erano riferiti alla morosità **pregressa**.

La situazione alla fine del **2008** risultava la seguente: morosità totale: € 3.237.423,58 (con una riduzione di circa il 2% rispetto al 2007), di cui € 1.424.721,39 morosità d'esercizio e € 1.812.702,19 morosità pregressa. La morosità **pregressa** ha costituito la **parte più significativa** del fenomeno totale (il 63,98% nel 2005 e il 55,28% nel 2006).

In relazione alla **tipologia** di spesa su cui si viene a creare, è possibile scomporre la morosità in canoni di unità abitative, canoni di unità non abitative, spese condominiali, altri addebiti (interessi di mora, spese solleciti e rateizzazioni, rate di ammortamento su cessioni di immobili, imposte di registro e bollo anticipate). La componente della **morosità per canoni di locazione di unità abitative** ha fatto registrare un considerevole incremento soprattutto negli anni tra il 1998 e il 2000 (+11,2%) rappresentando, in media, il 37% della morosità totale; quella per canoni di **locazione di unità non abitative** (in media meno del 7% della morosità totale) si è mantenuta sostanzialmente costante. La **morosità per spese condominiali** ha invece avuto un andamento altalenante (forse anche legato all'emissione non sempre annuale dei conguagli sulle spese condominiali) e ha rappresentato nel corso degli anni **la maggior incidenza sul totale della morosità (39%)**; infine quella per altri addebiti ha significato, mediamente, il 18% circa della morosità totale.

<sup>101</sup> L'associazionismo e gli enti locali hanno collaborato in maniera sempre più fattiva, riconoscendo a questa iniziativa l'efficacia nel promuovere legami di prossimità e solidarietà tra i vicini di casa e nel favorire dialogo culturale.

<sup>102</sup> La nuova composizione della Commissione sociale prevede la partecipazione dei rappresentanti degli enti sul cui territorio l'housing sociale è più presente - Comune di Trento, Comunità della Vallagarina ed il Consorzio dei Comuni – i rappresentanti delle sigle sindacali CGIL, CISL e UIL, oltre ai rappresentanti delle organizzazioni degli inquilini SICET, SUNIA, ACLI, UNIAT, SIAPAT ed ATAIES ed ad un rappresentante del Servizio Autonomie Locali della Provincia.



<b>Morosità degli utenti – per tipologia: periodo 2002-2006</b>				
<b>ANNO</b>	<i>Morosità per canoni di unità abitative (€)</i>			
	<b>pregressa</b>	<b>di esercizio</b>	<b>Totale</b>	<b>%</b>
<b>2002</b>	841.997,13	501.611,68	1.343.608,81	12,46
<b>2003</b>	888.026,04	413.226,63	1.301.252,67	11,67
<b>2004</b>	926.704,14	596.417,64	1.523.121,78	12,44
<b>2005</b>	870.808,77	606.576,47	1.477.385,24	11,85
<b>2006</b>	809.795,40	701.302,19	1.511.097,59	11,18
<b>ANNO</b>	<i>Morosità per canoni di unità non abitative (€)</i>			
	<b>pregressa</b>	<b>di esercizio</b>	<b>Totale</b>	<b>%</b>
<b>2002</b>	97.632,73	94.457,83	192.090,56	9,89
<b>2003</b>	112.550,71	109.858,48	222.409,19	10,73
<b>2004</b>	139.609,45	137.331,27	276.940,72	11,96
<b>2005</b>	147.846,28	122.715,20	270.561,48	10,91
<b>2006</b>	103.598,64	127.763,47	231.362,11	9,10
<b>ANNO</b>	<i>Morosità per spese condominiali (€)</i>			
	<b>pregressa</b>	<b>di esercizio</b>	<b>Totale</b>	<b>%</b>
<b>2002</b>	694.495,07	562.114,14	1.256.609,21	12,43
<b>2003</b>	795.849,44	501.748,04	1.297.597,48	12,04
<b>2004</b>	1.149.216,70	366.358,85	1.515.575,55	13,85
<b>2005</b>	994.108,32	348.573,64	1.342.681,96	11,46
<b>2006</b>	844.898,68	543.279,23	1.388.177,91	10,66
<b>ANNO</b>	<i>Morosità per altri addebiti (€)</i>			
	<b>pregressa</b>	<b>di esercizio</b>	<b>Totale</b>	<b>%</b>
<b>2002</b>	416.815,37	221.890,74	638.706,11	28,71
<b>2003</b>	506.219,17	178.631,64	684.850,81	29,09
<b>2004</b>	504.968,20	162.702,76	667.670,96	34,05
<b>2005</b>	462.490,02	315.967,24	778.457,26	9,28
<b>2006</b>	390.959,55	366.178,79	757.138,34	8,87

<b>Morosità degli utenti – Composizione % per tipologia, periodo 1997-2015</b>					
<b>ANNO</b>	<i>Canoni unità abitative</i>	<i>Canoni unità non abitative</i>	<i>Spese condominiali</i>	<i>Altri addebiti</i>	<b>Totale</b>
<b>1997</b>	29,9	8,2	41,9	20,0	100
<b>1998</b>	29,3	6,4	47,0	17,3	100
<b>1999</b>	34,0	6,1	43,5	16,4	100
<b>2000</b>	40,5	5,6	34,6	19,3	100
<b>2001</b>	40,9	6,1	36,0	17,0	100
<b>2002</b>	39,2	5,6	36,6	18,6	100