

2003	37,1	6,4	37,0	19,5	100
2004	38,2	7,0	38,0	16,8	100
2005	38,2	7,0	34,7	20,1	100
2006	38,9	5,9	35,7	19,5	100
2007	41,44	5,7	31,42	21,44	100
2008	47,25	7,98	27,86	16,91	100
2009	46,80	6,52	30,38	16,30	100
2010	41,02	9,40	34,80	14,78	100
2011	Dati non più rilevati				
2012					
2013					
2014					
2015					

Nel 2006 la morosità relativa alle locazioni commerciali è diminuita rispetto all'esercizio precedente, sia in valori assoluti che in percentuale sui corrispondenti ricavi; la morosità relativa ai canoni delle unità abitative e alle spese condominiali è aumentata in valore assoluto a causa di un consistente aumento della morosità d'esercizio; la morosità per altri addebiti è migliorata sia per quanto attiene il valore assoluto sia per quanto riguarda la percentuale sui ricavi.

L'incremento della morosità è imputabile al graduale impoverimento della capacità di spesa dell'utente e ad operazioni di ricalcolo dei canoni definitivi per l'anno 2006 a seguito della diversa metodologia di calcolo dei canoni introdotta dalla Giunta provinciale con conseguente conguaglio dei canoni provvisori addebitati. Nell'anno 2006 sono stati inviati **1.183 solleciti** di pagamento, a fronte dei **3.183** inviati nel 2005 e dei **1.622** inviati nel 2004: il decremento dei solleciti di pagamento è spiegato dal notevole e straordinario numero di utenti che hanno richiesto la **rateizzazione** degli importi dei conguagli addebitati e anche legato all'attività di verifica del programma di gestione dei piani rateali di rientro. Nello stesso anno si è altresì verificato un incremento dell'attività riguardante l'effettuazione delle **diffide** nei confronti degli utenti morosi (645, a fronte delle 440 dell'anno 2005) e delle **proposte di revoca**¹⁰³ dell'assegnazione dell'alloggio **a causa di morosità** agli enti territoriali competenti (166, a fronte delle 110 dell'anno 2005).

In proposito va sottolineato che la revoca dell'assegnazione è un provvedimento disposto anche per una serie di gravi irregolarità e di violazioni al **Regolamento delle Affittanze** e che il medesimo prevede una procedura lunga e complessa anche in ragione della estrema delicatezza delle situazioni affrontate ed in considerazione del fatto che sottrarre l'utilizzo dell'abitazione ad un nucleo familiare in condizione economica disagiata significa creare nuovi e gravi problemi sia al nucleo interessato che, in definitiva, all'intero contesto sociale. Nei casi in cui l'utente, nonostante l'emanazione del provvedimento di revoca dell'assegnazione non consegna spontaneamente l'alloggio, viene attivata la **procedura di rilascio forzoso** che culmina con l'esecuzione dello **sfratto**. Nel 2006 sono stati eseguiti **20 rilasci alloggio** e, di questi alloggi, solo 5 sono stati riconsegnati spontaneamente, mentre gli altri 15 sono stati recuperati con procedura forzata.

Nel periodo **1990-2006**, il **54% delle revoche** è avvenuta **a causa** di gravi situazioni di **morosità** del nucleo assegnatario, come rappresentato nella Tavola seguente.

¹⁰³ La conseguenza estrema di una situazione di morosità protratta nel tempo è la revoca dell'alloggio.

REVOCA dell'alloggio – periodo 1990-2006, per tipologia di causa	
Motivo della revoca	%
morosità	54
altro	3
scopi illeciti	1
subaffitto	1
limite di reddito	2
per proprietà	3
mancata occupazione	4
violazione contrattuale	4
mancata documentazione	7
abbandono alloggio	7
occupazione senza titolo	14

La Società ha attuato sinergie tra i suoi uffici per rendere efficaci i **provvedimenti di riscossione coattiva**, come il pignoramento stipendi: **nella maggior parte dei casi, il semplice avvio dell'iter della riscossione ha permesso un rientro, almeno parziale, del debito.**

Va sottolineato che i **crediti degli ex-inquilini** (“usciti”), ossia di coloro che chiudono il proprio rapporto contrattuale con ITEA SpA lasciando a proprio carico delle pendenze insolute, **sono purtroppo di difficile recupero** e che le **posizioni debitorie** che rimangono aperte dopo la fuoriuscita dell'utente dall'immobile locato sono spesso **di entità significativa**: a fine 2006, la **morosità** relativa ad utenti “usciti” risultava pari a € 1.800.000,00 e corrispondeva ad oltre il **46% della morosità totale**. Nei confronti di questi utenti, ITEA SpA ha operato per ogni singola posizione, un'analisi dettagliata sulla probabilità di recupero del credito e ha previsto, nel proprio bilancio economico-patrimoniale, un accantonamento al fondo svalutazione crediti, da utilizzare in sede di eliminazione del credito dal bilancio, per inesigibilità.

La **rateizzazione della morosità** è uno **strumento sempre più utilizzato**: dei soggetti morosi registrati a fine 2008, oltre il 25% ha sottoscritto un piano rateale di recupero del debito.

A partire **dal 2012 il numero delle rateizzazioni** concesse è **aumentato di oltre il 100% rispetto agli anni precedenti**, sintomo della pesantezza e persistenza della crisi economica.

MOROSITÀ per anno: 2004-2015												
Consistenza Totale in milioni €	ANNO											
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bilancio di esercizio; “Cediti verso utenti”	4,07	3,87	3,89	3,31	3,23	3,47	3,78	4,50	4,49	5,81	9,14	8,26
Iniziative per il RECUPERO	ANNO											
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
SOLLECITI inviati	1.622	3.183	1.183	2.134	2.213	2.370	2.920	311	2.662	2.347	2.794	1.860
Inquilini	-	440	645	1.544	1.685	1.820	2.271	300	2.640	2.295	2.771	1.699

Ex inquilini	-	-	-	590	528	550	649	11	22	55	23	161
RATEIZZAZIONI concesse	364	436	504	456	563	500	696	288	1.255	1.110	1.417	1.942
a Inquilini	351	415	481	428	522	478	655	263	1.203	1.086	1.381	1.892
a Ex inquilini	13	21	23	28	41	22	41	25	52	24	36	50
REVOCA alloggio adottata	39	40	65	81	48	26	51	13	53	54	83	142
SFRATTO eseguito per morosità	Dati non disponibili			22	16	12	6	4	11	20	14	22

Per **utente moroso** si intende **colui che trascuri di pagare almeno due fatture con importo superiore ai 20 €**. L'utente può chiedere alla Società di rateizzare fatture particolarmente ingenti e/o di recuperare eventuale morosità accumulata. Al fine di contenere e controllare il fenomeno, in parte fisiologico, della morosità, ITEA SpA adotta diversi strumenti: **solleciti e diffide**, concessione di **rateizzazioni**, devoluzione di parte dello stipendio o della pensione.

Secondo le disposizioni del nuovo regolamento di esecuzione della legge provinciale n. 15 del 2005, l'inquilino ITEA SpA può presentare domanda di **cambio alloggio**¹⁰⁴ per le seguenti motivazioni: insorgenza o aggravamento di patologie che pregiudichino l'utilizzo dell'alloggio occupato, **sottoutilizzo o inidoneità** della superficie dell'appartamento in ragione della composizione del nucleo familiare, necessità di avvicinamento al posto di lavoro e/o cura di uno dei componenti o per altre gravi necessità o difficoltà del nucleo familiare congruamente motivate.

INDICE DI ACCESSIBILITÀ	ANNO											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
alloggi accessibili / totale alloggi consegnati (%)	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 alloggi nuovi consegnati (%)	11,0	33,3	18,9	6,9	16,1	42,3	14,5	10,7	7,2	-	35,3	
alloggi accessibili / totale alloggi di risulta consegnati (%)	3,6	3,7	4,5	5,3	1,9	4,5	5,1	6,5	8,9	10,6	7,7	

Dall'indicatore si evince un generale **aumento della percentuale di alloggi predisposti per utenti diversamente abili**; la variabilità dell'indice riguardo gli alloggi di risulta è imputabile al fatto che non sempre la struttura dell'appartamento da ristrutturare permette gli adattamenti necessari.

CAMBI ALLOGGI EFFETTUATI PER TIPOLOGIA DI CAUSA	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
sovraffollamento e sottoutilizzo (%)	41	58	58	25	41	67	65	69	76	64	57
malattia componente nucleo familiare (%)					61		72	59	49	55	65
carenze strutturali (%)					16		13	18	19	23	24
					9		2,7	1,6	0	0	0

I cambi alloggio effettuati nel 2001 sono stati 88, nel 2002 sono stati 77, nel 2003 sono stati 109 e nel 2004 sono stati 49. Negli ultimi anni **la mobilità è stabilizzata su valori contenuti**. Le richieste sono presentate per varie motivazioni e **la mobilità è autorizzata per consentire un utilizzo più razionale degli alloggi** e principalmente per risolvere situazioni di sovraffollamento e sottoutilizzo, di gravi difficoltà dovute a malattia dei componenti il nucleo familiare e nei casi di carenze strutturali.

¹⁰⁴ Un alloggio è accessibile quando esso è completamente fruibile da parte di una persona disabile senza l'aiuto di terzi; è invece visitabile quando la persona disabile può raggiungere con facilità gli spazi fondamentali di relazione dell'alloggio; è infine adattabile quando, con modifiche di piccola entità, è trasformabile da alloggio visitabile a completamente accessibile. In base alle predette norme, almeno il 5% degli alloggi realizzati deve essere accessibile a chiunque, mentre il resto degli alloggi deve essere visitabile e adattabile.

Il **servizio di manutenzione del patrimonio abitativo** è una delle attività più importanti che la Società svolge in favore del proprio inquilinato: può essere attivato a seguito di **segnalazione** da parte dell'utente oppure a seguito di **sopralluogo** di una delle ditte incaricate di svolgere la manutenzione degli stabili ITEA SpA. Le segnalazioni da parte degli inquilini giungono direttamente ai tecnici di zona della Società oppure ai call center attivi per il servizio manutenzione.

La Tavola seguente da conto dell'andamento degli interventi di manutenzione realizzati, da parte dell'impresa all'impresa appaltatrice, a seguito di segnalazione da parte dell'utenza¹⁰⁵.

Manutenzione del patrimonio abitativo ITEA SpA – segnalazioni e interventi, per anno						
ANNO	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Interventi manutentivi realizzati	4.845	4.511	4.838	4.686	3.393	4.205
/	/	/	/	/	/	/
segnalazioni da parte di utenti	6.440	6.885	7.419	7.380	6.737	7.055
%	75,23	65,52	65,21	63,49	50,36	59,60

L'andamento gestionale di ITEA SpA è rappresentato, nella Tavola seguente, segnalando le **principali variazioni economico-patrimoniali** che hanno caratterizzato il **singolo esercizio** nel periodo 2006-2015.

Informazioni di sintesi sui BILANCI DI ESERCIZIO di ITEA SpA – periodo 2006-2015		
ANNO	STATO PATRIMONIALE	CONTO ECONOMICO
2006	<p>Incremento valore immobilizzazioni materiali (entrata in reddito di 100 nuovi alloggi costruiti e/o ristrutturati e per l'acquisto di 7 immobili da ristrutturare)</p> <p>Decremento immobilizzazioni finanziarie (crediti verso i cessionari di alloggi che provvedono al riscatto con pagamento rateale e mutuatari per la parte residua del debito)</p> <p>aumento crediti (crediti d'imposta per IRES e IRAP, da compensare nell'esercizio successivo);</p> <p>Contrazione disponibilità liquide (per prestito obbligazionario di circa 50 mli incassato a gennaio 2005 ed esaurito a fine 2006)</p> <p>Incremento "Fondo per imposte, anche differite" (adeguamento alla diversa aliquota IRES applicabile ad ITEA SpA pari al 33% rispetto al 16% di ITEA ente funzionale)</p> <p>Decremento risconti passivi (contributi Provincia esercizi precedenti)</p>	<p>Incremento ricavi vendite e prestazioni (aumento canoni di locazione e corrispettivi per opere in convenzione)</p> <p>Riduzione incrementi immobilizzazioni per lavori interni (minori spese per nuove costruzioni e ristrutturazioni)</p> <p>Incremento altri ricavi e proventi (contributo Provincia a copertura prestito obbligazionario, aumento plusvalenze da cessioni immobiliari e aumento spese in riaddebito, che ha prodotto l'aumento delle spese per servizi condominiali e per gestione alloggi comunali)</p> <p>Incremento oneri diversi di gestione (aumento IVA indetraibile, da 66% a 87%, che ha reso esenti i corrispettivi da cessione alloggi precedentemente imponibili)</p>
	Chiude con un utile ante imposte pari a euro 1.412.998,00 e una perdita post imposte pari a euro 5.328.770,00 riconducibile esclusivamente agli aspetti fiscali (imposte differite).	
2007	<p>Notevole incremento immobilizzazioni immateriali (capitalizzazione costi di consulenza per trasformazione in Spa e oneri per interventi di manutenzione straordinaria su immobili di terzi in amministrazione)</p> <p>Incremento valore immobilizzazioni materiali (maggiore valore di conferimento riconosciuto agli immobili e ultimazione lavori di costruzione e ristrutturazione in corso d'anno)</p> <p>Decremento annuale immobilizzazioni finanziarie (pagamento da parte di 33 assegnatari delle rate di riscatto e diversa collocazione in bilancio dei crediti vantati nei confronti degli assegnatari in patto di futura vendita per quote non ancora scadute)</p> <p>Aumento crediti (rilevazione residuo credito complessivo verso la Provincia del contributo da erogarsi a copertura delle rate annuali del prestito obbligazionario sottoscritto nel 2005)</p> <p>Notevole aumento valore patrimonio della Società (effetto</p>	<p>Continuità ricavi delle vendite e prestazioni rispetto al 2006</p> <p>Aumento voce incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (maggiori spese per nuove costruzioni e ristrutturazioni)</p> <p>Decremento altri ricavi e proventi (chiusura piani di cessione immobili nel corso del 2007 e diminuzione plusvalenze)</p> <p>Significativo decremento costo della produzione per servizi (interventi manutentivi straordinari incrementativi del valore degli immobili piuttosto che opere di manutenzione ordinaria)</p> <p>Incremento oneri diversi di gestione (aumento IVA indetraibile e maggiore ICI pagata per effetto perdita detrazione per gli alloggi locati in conseguenza della perdita del requisito di ente pubblico)</p>

¹⁰⁵ Non tutte le segnalazioni sono trasmesse all'impresa appaltatrice: nel caso in cui da un preventivo accertamento risulti che, in realtà, non sia necessario nessun intervento, o che l'intervento non sia di competenza della Società, la segnalazione viene annullata.

	<p>maggior valore attribuito agli immobili) Decremento fondi per rischi ed oneri (utilizzo fondo imposte differite) Trattamento di fine rapporto (diminuito per effetto del trasferimento di quasi tutto il personale in capo alla Provincia; il debito per TFR relativo al personale è stato iscritto tra i Debiti in quanto da riversare all'ente di appartenenza e non al singolo ex dipendente) Aumento voce debiti (iscrizione debito per TFR e debito derivante dagli oneri complessivi 2007 del personale dipendente della Provincia e messo a disposizione della Società) Forte diminuzione risconti passivi (eliminazione conferimento risconto passivo contributi erogati dalla Provincia negli anni pregressi a copertura delle spese di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di edifici di edilizia residenziale pubblica)</p>	
	<p>Chiude con un utile ante imposte di euro 509.430 e una perdita post imposte di euro 4.101.276, riconducibile esclusivamente agli aspetti fiscali.</p>	
2008	<p>Sottoscrizione di un nuovo prestito obbligazionario per l'importo di euro 41.500.000,00 Attivo Circolante (rilevazione credito verso la Provincia per il contributo da erogarsi a copertura delle rate annuali di ammortamento del prestito) Ratei e risconti (contributi erogati della Provincia a copertura delle spese di costituzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria di edifici di edilizia residenziale pubblica per interventi non ancora ultimati)</p>	<p>Incremento "ricavi delle vendite e delle prestazioni" (aumentati compensi fatturati a comuni, Provincia, imprese) Incremento "altri ricavi e proventi" (maggiori contributi in conto esercizio erogati dalla Provincia e maggiori somme chieste a rimborso per le spese sostenute in nome e per conto dell'utenza e dei comuni) Incremento spesa per "servizi" (maggiori costi sostenuti in nome e per conto dell'utenza e dei comuni) Incremento imposte sul reddito (imposizione fiscale dei contributi in conto investimento erogati dalla Provincia per consentire alla Società di far fronte alle spese per interventi di costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria)</p>
	<p>Chiude con un utile ante imposte di euro 4.481.021 e una perdita dopo le imposte di euro 4.769.011 riconducibile esclusivamente agli aspetti fiscali.</p>	
2009	<p>Sottoscrizione di un nuovo prestito obbligazionario per l'importo di euro 43.200.000,00 Attivo Circolante (rilevazione credito verso la Provincia per il contributo da erogarsi a copertura delle rate annuali di ammortamento del prestito)</p>	<p>Incremento "ricavi delle vendite e delle prestazioni" (contabilizzazione canone oggettivo, anziché canone sostenibile: la differenza tra i due canoni è a carico della Provincia e rappresenta il contributo che spetta all'utente) Contrazione oneri diversi di gestione (adozione nuovo sistema contabile di rilevazione IVA indetraibile) Incremento spesa per "ammortamenti e svalutazioni" (effetto accantonamento al fondo svalutazione crediti verso utenti, contabilizzato per adeguare il fondo all'ammontare dei crediti secondo le indicazioni del Consiglio di Amministrazione) Miglioramento del risultato della gestione straordinaria.</p>
	<p>Chiude con un utile ante imposte di euro 8.551.948 ed un utile dopo le imposte di euro 823.310 riconducibile esclusivamente agli aspetti fiscali. Nel 2009 la PAT ha assegnato ad ITEA SpA contributi in conto esercizio per € 7.053.820,00 a copertura di particolari tipologie di costi di funzionamento, fra cui imposte ed ICI. Inoltre è stato concesso un contributo in conto annualità di € 3.300.000,00 annui per 20 anni come copertura delle spese derivanti dall'accensione di un prestito obbligazionario di 43 milioni finalizzato all'attuazione del piano straordinario degli interventi.</p>	
2010	<p>Sottoscrizione di un nuovo prestito obbligazionario per l'importo di euro 30.000.000,00 con una durata di 6 mesi.</p>	<p>Contrazione "ricavi delle vendite e delle prestazioni" (contabilizzazione a conto economico del "canone sostenibile", anziché del "canone oggettivo" come per il 2009, a seguito dalle modifiche apportate alla legge provinciale n.15 del 2005) contrazione oneri diversi di gestione (adozione nuovo sistema contabile di rilevazione Iva indetraibile)</p>
	<p>Chiude con un utile ante imposte di euro 8.203.952 ed un utile dopo le imposte di euro 1.061.450 riconducibile esclusivamente agli aspetti fiscali.</p>	
2011	<p>Sottoscrizione di un nuovo prestito obbligazionario per l'importo di Euro 45.200.000,00 e restituzione contestuale del prestito a breve emesso nel 2010</p>	<p>Lieve recupero dei "ricavi delle vendite e delle prestazioni" e degli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni (capitalizzazione ore lavorate dal personale sugli immobili) Contrazione dei costi della produzione (-2% della spesa).</p>
	<p>Chiude con un utile ante imposte di Euro 8.914.941 ed un utile dopo le imposte di Euro 1.033.289 riconducibile esclusivamente agli aspetti fiscali.</p>	
2012	<p>Concessione di nuovi contributi per investimenti da parte della Provincia a decorrere dal 2012 Sottoscrizione di un nuovo prestito obbligazionario con</p>	<p>Incremento dei "ricavi delle vendite e delle prestazioni" Contrazione significativa di quasi tutti i costi</p>

	scadenza 31 dicembre 2030 per l'importo di euro 36.000.000,00 quale strumento per far fronte alla programmazione prevista nel piano industriale.	
	Il bilancio chiude con un utile ante imposte di euro 9.392.160 ed un utile dopo le imposte di euro 888.742; l'imposizione fiscale è estremamente pesante (assorbe il 65% dei ricavi della gestione caratteristica) e pari a quasi il 100% dell'utile ante imposte e compromette la possibilità di raggiungere l'equilibrio economico.	
2013	Concessione di nuovi contributi per investimenti da parte della Provincia a decorrere dal 2013 Sottoscrizione di un nuovo prestito obbligazionario con scadenza 31 dicembre 2032 per l'importo di euro 25.400.000,00 quale strumento per far fronte alla programmazione prevista nel piano industriale.	Incremento dei "ricavi delle vendite e delle prestazioni" contrazione significativa di quasi tutti i costi
	Il bilancio chiude con un utile ante imposte di euro 9.736.773 ed un utile dopo le imposte di euro 125.614; la tassazione è più del 100% dell'utile e compromette la possibilità di raggiungere l'equilibrio economico.	
2014	Incremento immobilizzazioni materiali (nuove acquisizioni di unità immobiliari) Riduzione dei crediti verso la Provincia Riduzione dei prestiti obbligazionari (pagamento della quota capitale) Aumento voce "ratei e risconti" (contabilizzazione dei contributi provinciali sugli investimenti conclusi nell'anno)	Incremento dei "ricavi delle vendite e delle prestazioni" (aumento dei "canoni di locazione non strumentali" dovuto al venir meno per migliaia di nuclei familiari che avevano un contratto sottoscritto ante 2008 della deroga alla legge provinciale n. 15 del 2005 grazie alla quale, nel periodo dal 2009 al 2013, l'incremento dei canoni era ancorato ai redditi 2006, contrariamente a quanto accaduto per i contratti di locazione stipulati con la legge provinciale 15/2005. Dal 2014 si è realizzato l'allineamento tra le due modalità di calcolo del canone) Riduzione dei "contributi in conto esercizio erogati dalla Provincia" di oltre 2 milioni rispetto al 2013. Aumento "ammortamenti e svalutazioni" (adeguamento fondi appostati a bilancio)
	Chiude con un utile ante imposte di euro 11.021.256 ed un utile dopo le imposte di euro 1.584.762; l'imposizione fiscale assorbe il 60% dei ricavi della gestione caratteristica (ogni 100 euro fatturati, 60 euro finiscono in tassazione)	
2015	Incremento immobilizzazioni materiali (per nuove acquisizioni di unità immobiliari) Riduzione delle rimanenze (per cessione di unità immobiliari - permutate) Aumento disponibilità liquide Riduzione dei crediti verso utenti (per incasso conguagli) Riduzione prestiti obbligazionari (estinzione di 5 dei 6 prestiti obbligazionari emessi negli esercizi precedenti, grazie ad un finanziamento infruttifero concesso dalla Provincia) Riduzione del fondo rischi e oneri (per l'adeguamento del Fondo imposte differite, poiché a partire dal 2016 la Società potrà applicare l'aliquota IRES dimezzata)	Riduzione del valore della produzione (per minori contributi a copertura quota capitale della rata di ammortamento dei prestiti obbligazionari) Riduzione del costo della produzione Riduzione delle Imposte sul reddito (per l'adeguamento del Fondo imposte differite e del Credito per imposte anticipate) che ha contribuito in via straordinaria al miglioramento del risultato di esercizio.
	Chiude con un utile ante imposte di euro 11.571.973 ed un utile dopo le imposte sul reddito di esercizio (che passano dai 9.436.494 dell'esercizio 2014 ai 6.565.052 del 2015) di euro 5.006.921 che sarà destinato alla riqualificazione di edifici e alloggi (con interventi finalizzati al risparmio energetico, alla sicurezza, alla vivibilità/accessibilità e al decoro).	
<p>La normativa fiscale applicabile alle società di gestione immobiliare è estremamente penalizzante: nel caso di ITEA SpA, la Società presenta un reddito fiscale imponibile IRES molto più consistente rispetto a quello civilistico. La differenza è dovuta al fatto che l'attività immobiliare, molto rilevante per ITEA SpA, è tassata a "reddito fondiario": costi e ricavi relativi e derivanti dagli immobili (manutenzione, personale addetto, ammortamenti, altri costi e canoni di locazione) sono ripresi fiscalmente, rispettivamente in aumento e diminuzione dell'utile di bilancio e sostituiti dal reddito fondiario.</p> <p>La locazione di immobili residenziali – che è una delle attività principali della Società – la vendita di immobili residenziali e le operazioni accessorie alla locazione sono qualificate dalla normativa fiscale come attività esente da imposta sul valore aggiunto.</p> <p>L'esenzione fiscale dall'imposta comunale prevista dalla normativa nazionale per gli immobili destinati a prima casa, non è applicabile ad ITEA SpA.</p> <p>Nel 2015, gli oneri fiscali per unità immobiliare (IRES, IRAP e IMU) hanno assorbito il 53% dei ricavi della gestione caratteristica, (nel 2014 il 60%) che sommati agli altri costi di produzione compromettono il raggiungimento del suddetto equilibrio.</p> <p>La legge provinciale n. 15 del 2005 avrebbe dovuto garantire, nel periodo 2009-2012, una dinamica dei canoni tale da abbattere in modo significativo lo squilibrio economico registrato, assicurando alla Società, da parte della Provincia, un contributo integrativo sul canone per colmare la differenza tra canone sostenibile e canone oggettivo.</p> <p>In realtà si è invece determinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • da una parte, il venir meno del contributo integrativo sul canone, per effetto delle modifiche introdotte alla legge 		

- provinciale n. 15 del 2005 con la legge finanziaria provinciale per il 2010** (*legge provinciale 28 dicembre 2009, n. 19*);
- d'altra parte, **l'aumento del numero degli utenti a canone minimo e una estesa gradualità** (5 anni / 2009-2013) **nell'applicazione del nuovo canone sostenibile**, legato al nuovo sistema di determinazione con l'indicatore ICEF, **concessa agli utenti per i quali era previsto un incremento del canone.**

A partire dal 2015, il regime fiscale particolarmente sfavorevole per ITEA SpA è stato modificato e la Società:

- beneficia, in forza della legge di stabilità 2016, delle agevolazioni IRES per le IACP, con minori costi per 1.980.000 euro nell'esercizio 2015;
- è esclusa, in forza della legge finanziaria provinciale per il 2015, dall'ambito di applicazione dell'IMIS, con un risparmio di costi pari a 1.954.000 euro nell'esercizio 2015.

La missione assegnata a ITEA SpA implica che la Società offre i propri servizi di locazione di alloggi ad una utenza prevalentemente "sociale" che è chiamata a corrispondere un canone "legale" determinato dalla Provincia. Per tale ragione, **la remunerazione della rendita immobiliare non è nella disponibilità di ITEA SpA** che, peraltro, qualora ottenesse una remunerazione del proprio patrimonio immobiliare ai valori di mercato, sarebbe in grado di assicurare, con i ricavi teorici, l'equilibrio economico-finanziario al netto dei contributi della Provincia.

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. 3

Piano straordinario 2007-2016: interventi programmati, localizzazione e temporizzazione, ampliamento dell'offerta abitativa e incremento del patrimonio. Grado di avanzamento e attuazione.

Il “Piano straordinario 2007-2016 per l'edilizia abitativa sociale” ha previsto una distribuzione delle nuove realizzazioni pianificata, tendenzialmente, secondo la seguente ripartizione territoriale riferita alla pianificazione urbana comunale e intercomunale.

COMPRESORI	Alloggi a canone sociale	Alloggi a canone moderato
<i>Valle di Fiemme</i>	80	120
<i>Primiero</i>	40	30
<i>Bassa Valsugana</i>	130	120
<i>Alta Valsugana</i>	270	240
<i>Valle d'Adige</i>	310	290
<i>Valle di Non</i>	150	150
<i>Valle di Sole</i>	40	40
<i>Giudicarie</i>	140	120
<i>Alto Garda e Ledro</i>	400	310
<i>Vallagarina</i>	280	270
<i>Ladino di Fassa</i>	30	40
<i>Comune di Rovereto</i>	280	340
<i>Comune di Trento</i>	850	930
TOTALE	3.000	3.000
COMUNITÀ DI VALLE	Alloggi a canone sociale	Alloggi a canone moderato
<i>Valle di Fiemme</i>	80	120
<i>Primiero</i>	40	30
<i>Bassa Valsugana</i>	130	120
<i>Alta Valsugana</i>	265	230
<i>Cembra</i>	100	80
<i>Val di Non</i>	150	150
<i>Val di Sole</i>	40	40
<i>Giudicarie</i>	140	120
<i>Alto Garda e Ledro</i>	400	310
<i>Vallagarina</i>	555	600
<i>Ladino di Fassa</i>	30	40
<i>Altopiano di Folgaria, Lavarone e Luserna</i>	10	20
<i>Rotaliana e Paganella</i>	160	160
<i>Val d'Adige</i>	870	950
<i>Valle dei Laghi</i>	30	30
TOTALE	3.000	3.000

La distribuzione degli **interventi programmati** dal Piano straordinario 2007-2016, che ricomprende gli alloggi da destinarsi all'edilizia pubblica **sociale**, gli alloggi “**da risulta**”¹⁰⁶ e gli alloggi **a canone moderato**, è rappresentata nella Tavola seguente.

¹⁰⁶ Si segnala che, mentre nel caso di alloggi di edilizia pubblica e di alloggi a canone moderato il numero è preciso e puntuale, per gli alloggi “da risulta” lo stesso non può essere preventivamente definito, in quanto dipende da fattori non programmabili.

PIANO STRAORDINARIO 2007/2016 – Localizzazione degli interventi previsti, per comprensorio e comune					
COMPRESORI		TIPOLOGIA degli ALLOGGI			Totale
		a canone sociale	da risulta (a canone sostenibile)	a canone moderato	
C 1	Valle di Fiemme	80		120	200
C 2	Primiero	40		30	70
C 3	Bassa Valsugana	130		120	250
C 4	Alta Valsugana	270		240	510
C 5	Valle dell'Adige	310		290	600
C 6	Valle di Non	150		150	300
C 7	Valle di Sole	40		40	80
C 8	Giudicarie	140		120	260
C 9	Alto Garda e Ledro	400		310	710
C10	Vallagarina	280		270	550
C11	Ladino di Fassa	30		40	60
Rovereto	Comune di Rovereto	280		340	620
Trento	Comune di Trento	850*		930	1.780
Totale		3.000	3.000	3.000	6.000

* di cui n. 127 realizzati nel corso del 2008

Con riferimento all'obiettivo, stabilito dalla Giunta provinciale, di realizzazione nel decennio 2007-2016, a cura di ITEA SpA, **3.000 nuovi alloggi** da destinarsi all'edilizia **abitativa sociale** è stato necessario – per consentire un costante monitoraggio del piano – definire criteri chiari e univoci¹⁰⁷ per determinare quali iniziative rientrano nel piano straordinario e quali invece sono riferite ai piani pregressi e, in tale direzione – sulla base del patrimonio giacente al 31 dicembre 2006 – è stata definita la **quota di alloggi derivante da interventi in corso e da ricomprendere nel Piano straordinario 2007-2016**, come descritto nella Tavola seguente.

Alloggi derivanti da interventi in essere da ricomprendere nel piano straordinario 2007-2016, per ente locale					
COMPRESORI		Programmi IN CORSO			Totale
		Cantierate	Cantierabili	In progettazione	
C 1	Valle di Fiemme			8	8
C 2	Primiero	2		4	6

¹⁰⁷ Al fine di dare chiarezza, per l'individuazione degli interventi ricompresi nel piano straordinario, si ritiene opportuno definire tutte le iniziative i cui costi sono contabilizzati nel quadro economico di ogni singolo intervento al 31 dicembre 2006 e sono finanziati con i fondi erogati a tutto il 31 dicembre 2006 a ITEA quale ente pubblico funzionale.

Nel caso di iniziative in corso di realizzazione, il numero degli alloggi da computarsi al piano straordinario è rapportato alla quota ancora da realizzare.

Dal computo sono dettratti i costi relativi ad iniziative riguardanti spazi non residenziali e opere di urbanizzazione secondaria, che ITEA, quale ente funzionale, si è impegnata a realizzare in conseguenza di convenzioni, accordi o impegni simili.

Nel caso di iniziative cantierabili sono imputati ai piani pregressi i valori delle aree (nei casi di nuove costruzioni) ovvero dell'acquisto degli immobili (nel caso di ristrutturazioni) rilevati nel quadro economico.

C 3	<i>Bassa Valsugana</i>	20			4							24
C 4	<i>Alta Valsugana</i>	9				93						102
C 5	<i>Valle dell'Adige</i>	35				40						75
C 6	<i>Valle di Non</i>	2				17						19
C 7	<i>Valle di Sole</i>					9						9
C 8	<i>Giudicarie</i>	8			9							17
C 9	<i>Alto Garda e Ledro</i>	32			19			268				319
C10	<i>Vallagarina</i>							26				26
C11	<i>Ladino di Fassa</i>							3				3
Rovereto	<i>Comune di Rovereto</i>	7			30			83				120
Trento	<i>Comune di Trento</i>	76			38			57				171
Totale		191			96			612				899
Alloggi derivanti da interventi in essere da ricomprendere nel piano straordinario Previsione temporale e relativa localizzazione, per ente locale – nel periodo 2007-2016												
COMPRESORI		Programmi IN CORSO, per Anno										
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totale
C 1	<i>Valle di Fiemme</i>				8							8
C 2	<i>Primiero</i>		2			4						6
C 3	<i>Bassa Valsugana</i>		20			4						24
C 4	<i>Alta Valsugana</i>	1	8			13		80				102
C 5	<i>Valle dell'Adige</i>	3	10		22	12	8	20				75
C 6	<i>Valle di Non</i>		2		6	3		8				19
C 7	<i>Valle di Sole</i>						9					9
C 8	<i>Giudicarie</i>	2		9	6							17
C 9	<i>Alto Garda e Ledro</i>		12	23	19	35	131	16	83			319
C10	<i>Vallagarina</i>					4		22				26
C11	<i>Ladino di Fassa</i>				3							3
Rovereto	<i>Comune di Rovereto</i>	7						88	25			120
Trento	<i>Comune di Trento</i>	24	52		38	57						171
Totale		37	106	32	102	132	236	171	83	0	0	899

Tenuto conto degli interventi in corso da ricomprendere nel Piano decennale, la **quota di nuove iniziative che ITEA SpA è tenuta ad individuare**, per dare attuazione al piano di edilizia abitativa sociale, **ammonta a complessivi 2.101 alloggi**, da distribuirsi tra comprensori e comuni, e rispetto a questi è stata stabilita una indicazione di massima circa la **quota da acquistare** sul libero mercato e quella **da realizzarsi attraverso** l'acquisizione delle aree o di immobili da ristrutturare, per la successiva **costruzione e ristrutturazione**¹⁰⁸.

¹⁰⁸ La temporizzazione degli interventi deve garantire nel tempo un flusso medio di alloggi per soddisfare il fabbisogno di abitazioni quantificato in circa 300 alloggi annui indispensabile a soddisfare n. 300 assegnazioni annue. L'acquisto sul libero mercato è uno strumento che deve essere utilizzato in via straordinaria al fine di garantire l'immediatezza della risposta pubblica in attesa dell'ultimazione delle iniziative di nuove costruzioni o ristrutturazioni eseguite in proprio. La quota da destinarsi agli acquisti, anche in considerazione della capacità costruttiva della Società, è determinata indicativamente nel 30% circa e dovrà essere concentrata soprattutto nei primi anni del piano straordinario al fine di garantire una risposta veloce al fabbisogno imminente in attesa del

La ripartizione indicativa per tipologia di realizzazione è stata fissata come descritta nella Tavola seguente.

PIANO STRAORDINARIO 2007/2016 – Iniziative DA PROGRAMMARE				
Quota di alloggi da realizzarsi, divisi tra acquisti sul mercato e nuove realizzazioni – per comprensorio e comune				
COMPRESORI		TIPOLOGIA di realizzazione degli alloggi		
		Acquisti	Nuove realizzazioni	Totale
C 1	Valle di Fiemme	22	50	72
C 2	Primiero	10	24	34
C 3	Bassa Valsugana	31	75	106
C 4	Alta Valsugana	50	118	168
C 5	Valle dell'Adige	69	166	235
C 6	Valle di Non	39	92	131
C 7	Valle di Sole	9	22	31
C 8	Giudicarie	37	86	123
C 9	Alto Garda e Ledro	26	55	81
C10	Vallagarina	76	178	254
C11	Ladino di Fassa	8	19	27
Rovereto	Comune di Rovereto	49	111	160
Trento	Comune di Trento	204	475	679
Totale		630	1.471	2.101

PIANO STRAORDINARIO 2007/2016 – Iniziative DA PROGRAMMARE per comprensorio e comune – Temporizzazione												
COMPRESORI		ACQUISTI, per Anno										
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totale
C 1	Valle di Fiemme		7	9	6							22
C 2	Primiero		2	4	4							10
C 3	Bassa Valsugana		9	14	8							31
C 4	Alta Valsugana		16	21	13							50
C 5	Valle dell'Adige		21	29	19							69
C 6	Valle di Non		12	17	10							39
C 7	Valle di Sole		3	4	2							9
C 8	Giudicarie		11	16	10							37
C 9	Alto Garda e Ledro		8	11	7							26
C10	Vallagarina		23	33	20							76
C11	Ladino di Fassa		3	3	2							8
Rovereto	Comune di Rovereto		16	20	13							49
Trento	Comune di Trento		63	87	54							204
Totale		0	194	268	168	0	0	0	0	0	0	630

cantieraggio e delle ultimazioni delle opere in corso e laddove si rende difficile e problematico l'avvio di nuove iniziative.

COMPENSORI		NUOVE REALIZZAZIONI, per Anno										
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Totale
C 1	Valle di Fiemme				2	8	5	5	8	11	11	50
C 2	Primiero				0	4	3	3	4	5	5	24
C 3	Bassa Valsugana				2	10	8	8	13	17	17	75
C 4	Alta Valsugana				2	18	13	13	20	26	26	118
C 5	Valle dell'Adige				3	24	17	17	27	36	42	166
C 6	Valle di Non				0	14	10	10	16	21	21	92
C 7	Valle di Sole				0	3	2	2	4	6	5	22
C 8	Giudicarie				2	13	9	10	14	19	19	86
C 9	Alto Garda e Ledro				0	9	7	7	10	14	8	55
C10	Vallagarina				4	26	19	19	30	40	40	178
C11	Ladino di Fassa				0	3	3	2	3	4	4	19
Rovereto	Comune di Rovereto				4	16	12	12	18	24	25	111
Trento	Comune di Trento				11	70	49	51	80	107	107	475
Totale		0	0	0	30	218	157	159	247	330	330	1.471

PIANO STRAORDINARIO 2007/2016 – QUADRO SINOTTICO COMPLESSIVO							
Distribuzione complessiva degli ALLOGGI, per comprensorio e comune							
COMPENSORI		Localizzazione interventi	Programmi in corso			Iniziativa da programmare	
			Cantierate	Cantierabili	In progettazione	Acquisti	Nuove realizzazioni
C 1	Valle di Fiemme	80			8	22	50
C 2	Primiero	40	2		4	10	24
C 3	Bassa Valsugana	130	20		4	31	75
C 4	Alta Valsugana	270	9		93	50	118
C 5	Valle dell'Adige	310	35		40	69	166
C 6	Valle di Non	150	2		17	39	92
C 7	Valle di Sole	40			9	9	22
C 8	Giudicarie	140	8	9		37	86
C 9	Alto Garda e Ledro	400	32	19	268	26	55
C10	Vallagarina	280			26	76	178
C11	Ladino di Fassa	30			3	8	19
Rovereto	Comune di Rovereto	280	7	30	83	49	111
Trento	Comune di Trento	850*	76	38	57	204	475
Totale		3.000	191	96	612	630	1.471
			899			2.101	

* di cui n. 127 realizzati nel corso del 2008.

Poiché le iniziative derivanti dalla costruzione/ristrutturazione richiedono, per la loro realizzazione, tempi lunghi dal momento dell'acquisto dell'area/immobile da ristrutturare al momento della fine lavori è stato necessario procedere tempestivamente alla loro individuazione e programmarle finanziaria. La Tavola seguente descrive la temporizzazione di tutte le iniziative del piano straordinario nel periodo 2007-2016, distinte per ente locale.

PIANO STRAORDINARIO 2007/2016 – Temporizzazione delle iniziative previste, per comprensorio e comune													
COMPRESORI e COMUNI	INIZIATIVE	ANNI										Totale	Totale
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		
Valle di Fiemme	Programmi in corso				8							8	80
	Acquisti		7	9	6							22	
	Nuove realizzazioni				2	8	5	5	8	11	11	50	
Primiero	Programmi in corso		2			4						6	40
	Acquisti		2	4	4							10	
	Nuove realizzazioni					4	3	3	4	5	5	24	
Bassa Valsugana	Programmi in corso		20			4						24	130
	Acquisti		9	14	8							31	
	Nuove realizzazioni				2	10	8	8	13	17	17	75	
Alta Valsugana	Programmi in corso	1	8			13		80				102	270
	Acquisti		16	21	13							50	
	Nuove realizzazioni				2	18	13	13	20	26	26	118	
Valle dell'Adige	Programmi in corso	3	10		22	12	8	20				75	310
	Acquisti		21	29	19							69	
	Nuove realizzazioni				3	24	17	17	27	36	42	166	
Valle di Non	Programmi in corso		2		6	3		8				19	150
	Acquisti		12	17	10							39	
	Nuove realizzazioni					14	10	10	16	21	21	92	
Valle di Sole	Programmi in corso						9					9	40
	Acquisti		3	4	2							9	
	Nuove realizzazioni					3	2	2	4	6	5	22	
Giudicarie	Programmi in corso	2		9	6							17	140
	Acquisti		11	16	10							37	
	Nuove realizzazioni				2	13	9	10	14	19	19	86	
Alto Garda e Ledro	Programmi in corso		12	23	19	35	131	16	83			319	400
	Acquisti		8	11	7							26	
	Nuove realizzazioni					9	7	7	10	14	8	55	
Vallagarina	Programmi in corso					4		22				26	280
	Acquisti		23	33	20							76	
	Nuove realizzazioni				4	26	19	19	30	40	40	178	
Ladino di Fassa	Programmi in corso				3							3	30
	Acquisti		3	3	2							8	
	Nuove realizzazioni					3	3	2	3	4	4	19	
Comune di Rovereto	Programmi in corso	7					88	25				120	280
	Acquisti		16	20	13							49	

	<i>Nuove realizzazioni</i>				4	16	12	12	18	24	25	111	
Comune di Trento	<i>Programmi in corso</i>	24	52		38	57						171	850*
	<i>Acquisti</i>		63	87	54							204	
	<i>Nuove realizzazioni</i>				11	70	49	51	80	107	107	475	
Totale Alloggi		37	300	300	300	350	393	330	330	330	330	3.000	3.000
* di cui n. 127 realizzati nel corso del 2008.													

Per definire in via preventiva il **fabbisogno finanziario per la copertura del piano straordinario 2007-2016** sono stati assunti – sulla base delle valutazioni tecniche, dei costi delle ultime realizzazioni in corso da parte di ITEA SpA e delle rilevazioni sul libero mercato – valori indicativi¹⁰⁹ che potranno essere oggetto di diversa quantificazione sulla base delle reali situazioni che presenteranno il mercato e l'incontro tra domanda e offerta.

Il Piano straordinario ha inoltre previsto, per gli **interventi di manutenzione straordinaria** del patrimonio immobiliare gestito da ITEA SpA – che consta di fabbricati costruiti a partire dal 1922, con una distribuzione variegata di tipologie e di stati manutentivi, e che negli ultimi anni è stato oggetto di un buon grado di rinnovamento e di riqualificazione – la riduzione dell'importo annuale destinato a tale scopo¹¹⁰ da circa 14 milioni di euro a 11 milioni di euro a partire dall'anno 2007, con una rivalutazione annuale del 3%.

La Tavola che segue da evidenza dei **costi connessi alla realizzazione del piano straordinario 2007-2016** distinguendo in particolare i costi dei **programmi in corso** (distinti per cantieri, cantierabili e in progettazione), delle **iniziative da programmare** (distinte tra gli acquisti e le nuove costruzioni), delle **iniziative non residenziali** per le quali ITEA ente funzionale ha assunto appositi impegni per la loro realizzabilità (accordi, programmi e convenzioni) nei confronti di

109	ANNO	Alloggio NUOVE INIZIATIVE Costo medio	ACQUISTO Alloggio Costo medio = costo NUOVE INIZIATIVE + 10%
	2007	200.000	220.000
	2008	204.000	224.400
	2009	208.080	228.888
	2010	212.242	233.466
	2011	216.486	238.135
	2012	220.816	242.898
	2013	225.232	247.756
	2014	229.737	252.711
	2015	234.332	257.765
	2016	239.019	262.920

110 Nel rispetto degli obblighi in materia comunque derivanti dal codice civile, ITEA SpA è tenuta ad effettuare seguendo **criteri di massima sobrietà** – e nel **rispetto degli standard di risparmio energetico e di sicurezza** – le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria per:

- mettere a norma e mantenere gli immobili in stato da garantire la sicurezza di persone e/o cose nonché la salute degli utenti;
- mantenere gli immobili in stato da servire all'uso convenuto;
- risanare gli alloggi con pavimento di vinil-amianto;
- eliminare le barriere architettoniche (ove necessari in rapporto alle condizioni fisiche degli utenti interessati);
- ristrutturare gli alloggi di risulta, nel rispetto degli standard stabiliti dal Consiglio di amministrazione per gli alloggi di nuova costruzione tecnicamente applicabili (in considerazione della riqualificazione già effettuata ITEA SpA provvederà alla ristrutturazione di questi immobili per un costo medio di circa 20.000 euro oltre agli oneri fiscali e delle sistemazioni esterne richieste in occasione del rifacimento di fognature o laddove esistano particolari problemi).

comuni o associazioni, della **manutenzione straordinaria** (prevista con particolare riferimento agli alloggi “da risulta”¹¹¹ e agli interventi sul patrimonio occupato¹¹²), degli **oneri finanziari** stimati.

SPESE		
Programmi in corso al 1 gennaio 2007	<i>cantierati</i>	40.058.301,31
	<i>cantierabili</i>	22.099.107,74
	<i>in progettazione</i>	134.965.137,55
	Parziale	197.122.546,60
Iniziative da programmare	<i>Acquisti (30% del totale)</i>	144.167.871,41
	<i>Nuove realizzazioni</i>	323.207.657,90
	Parziale	467.375.529,31
Costi non residenziali connessi alle iniziative	<i>Parzialmente non residenziali</i>	8.072.890,18
	<i>Totalmente non residenziali</i>	18.840.913,04
	Parziale	26.913.803,22
Manutenzione straordinaria	<i>su alloggi “da risulta”</i>	75.661.603,46
	<i>su patrimonio occupato</i>	50.441.068,97
	Parziale	126.102.672,43
TOTALE spese INVESTIMENTO		817.514.551,56
I dati riportati nel piano finanziario sono al costo 2007 per le iniziative cantierabili o in cantiere e al costo medio di costruzione, (rideterminato sul decennio 2007-2016 utilizzando il coefficiente di rivalutazione pari al 2%) per le iniziative in progettazione, per le nuove iniziative da attivare in proprio e per gli acquisti sul libero mercato.		
COPERTURA		
Disponibilità residue da Ente funzionale		9.056.622,93
Contributi Provincia già assegnati		28.433.874,57
Risorse proprie (cessioni)		33.256.000,00
Ricorso al credito		400.000.000,00
Finanziamenti integrativi Provincia (in conto capitale e valore attuale dei contributi)		346.768.054,06
TOTALE A PAREGGIO		817.514.551,56
Sono esclusi i costi per i quali il Piano straordinario prevede specifici finanziamenti della Provincia (<i>Piano sicurezza, Filiera del legno</i>)		

111 La stima è effettuata sulla base del flusso medio tendenziale risultante dagli anni precedenti e stimabile in circa 300 alloggi all'anno con un costo medio di circa 20.000,00 ad alloggio, oltre agli oneri fiscali; costo che si ritiene essere sufficiente per garantire un adeguato livello qualitativo delle unità abitative del patrimonio della Società.

112 Gli interventi sul patrimonio occupato sono finalizzati all'adeguamento alle norme di sicurezza e/o ai miglioramenti degli immobili.