

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – AVANZAMENTO per comunità di valle e comune																		
COMUNITÀ	PROGRAMMA		AVANZAMENTO per ANNO															
	CANONE SOCIALE	CANONE MODERATO CONCORDATO	2014							2015								
			CANONE SOCIALE		CANONE CONCORDATO		CANONE MODERATO			TOTALE	CANONE SOCIALE		CANONE CONCORDATO		CANONE MODERATO			TOTALE
			N	R	N	R	N	R	N		R	N	R	N	R			
Valle di Fiemme	80			3						0		4				4		
Primiero	40									0		4				4		
Bassa Valsug. e Tesino	130	20		5						5		22				22		
Alta Valsug. e Bernstol	270	60		3						3	8	28			7	1	44	
Valle dell'Adige	310			3						3								
Rotaliana Koningsberg		47		6						6	9	16	7		7	39		
Paganella										0								
Valle di Cembra				1						1		3				3		
Valle dei Laghi				-						0	4	11				15		
Valle di Non	150	25		12						12		14				14		
Valle di Sole	40			4						4		3				3		
Giudicarie	140			7						7		19				19		
Alto Garda e Ledro	400	175		11	2					13		37				37		
Vallagarina	280	45	10	23	1					34	6	43	2			51		
Comune General Fascia	30			1						1		1				1		
Altopiani Cimbri				2						2		1				1		
comune di Trento	850	192		87	10					97	60 [^]	247	23	6	28	3	367	
comune di Rovereto	280	106		52	1					53		67	2			69		
Totale	3.000	3.000	691*	10	220	0	14	0	0	244	87	520	30	10	42	4	693	

La logica sottostante è quella della "produzione" delle unità immobiliari da locare, unità che si sono rese nel tempo disponibili per la locazione a canone sociale, moderato e concordato, con riferimento sia alla nuova costruzione (inclusa la ristrutturazione) che alla risulta.

* Comprende 21 alloggi, fra quelli in disponibilità della società, non ancora localizzati.
[^]Compresi 60 alloggi, già gestiti dalla società e già locati, permutati con la Provincia

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016										
GRADO DI REALIZZAZIONE COMPLESSIVO AL DICEMBRE 2015 , PER ENTE LOCALE (COMUNITÀ DI VALLE E COMUNE)										
COMUNITÀ	PROGRAMMA			AVANZAMENTO 2007-2015						TOTALE
	Canone SOCIALE		Canone MODERATO CONCORDATO	Canone SOCIALE		Canone CONCORDATO		Canone MODERATO		
	NUOVO	RISULTA		N	R	N	R	N	R	
Valle di Fiemme	80				20		1			21
Primiero	40			4	17					21
Bassa Valsug. e Tesino	130		20	32	92		1			125
Alta Valsug. e Bernstol	270		60	33	121		2	27	1	184
Valle dell'Adige	310				110					110
Rotaliana Koningsberg			47	44	44	7		7		102
Paganella					1					1
Valle di Cembra				8	5					13
Valle dei Laghi				13	26					39
Valle di Non	150		25	18	87					105
Valle di Sole	40				22					22
Giudicarie	140			25	115		4			144
Alto Garda e Ledro	400		175	151	328	2	18	12		511
Vallagarina	280		45	31	298		10	14		353
Comune General de Fascia	30				4					4
Altopiani Cimbri					9					8
Comune di Trento	850		192	301 [^]	1.335	28	31	67	3	1.765
Comune di Rovereto	280		106	50	498	20	8	9		585
TOTALE	3.000	3.000	691*	710	3.132	57	75	136	4	4.114

* Comprende 21 alloggi, fra quelli in disponibilità di ITEA SpA, non ancora localizzati.

[^] Compresi 60 alloggi, già gestiti dalla Società e già locati, permuta Provincia

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – AVANZAMENTO 2007-2015										
ANNO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	TOTALE
<i>Nuove costruzioni</i>	36	168	188	68	67	93	114	10	159 [^]	903
<i>da Risulta</i>	329	332	364	388	396	346	288	234	534	3.211
TOTALE	365	500	552	456	463	439	402	244	693	4.114

[^] Compresi 60 alloggi, già gestiti dalla Società e già locati, permuta Provincia

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – FINANZIAMENTI in €			
Finanziamenti	Previsti in approvazione del Piano		817.514.551,56
	erogati al	31.12.2014	241.536.833,52
		31.12.2015	241.546.253,24
Investimenti	consuntivati al		242.652.571,44
		31.12.2015	280.410.998,99

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – AVANZAMENTO 2007-2015						
GRADO DI REALIZZAZIONE ALLOGGI TOTALI						
ANNO	<i>Nuove costruzioni</i> (numero cumulato)	% cumulata	<i>da Risulta</i> (numero cumulato)	% cumulata	TOTALE Alloggi (numero cumulato)	% cumulata
2007	36	1,20	329	10,97	365	6,08
2008	204	6,80	661	22,03	865	14,42
2009	392	13,07	1.025	34,17	1.417	23,62
2010	460	15,33	1.413	47,10	1.873	31,22
2011	527	17,57	1.809	60,30	2.336	38,93
2012	620	20,67	2.155	71,83	2.775	46,25
2013	734	24,47	2.443	81,43	3.177	52,95
2014	744	24,80	2.677	89,23	3.421	57,02
2015	903	30,10	3.211	107,03	4.114	68,57
(di cui) Alloggi a Canone SOCIALE						
2015	710	23,67	3.132	104,40	3.842	64,03

La realizzazione degli interventi di Piano straordinario 2007-2016 può considerarsi "effettiva" solo a partire dal 2009.

L'**ampliamento dell'offerta abitativa pubblica** costituisce un aspetto che, attraverso lo strumento del "Piano Straordinario per l'edilizia abitativa sociale 2007-2016", ha ricevuto particolare enfasi nella riforma del settore disposta dalla legge provinciale n. 15 del 2005.

Nel merito specifico, va precisato che le attività volte all'incremento del patrimonio fanno riferimento ad un insieme di operazioni – "costruzione ex-novo", ripristino degli alloggi "da risulta", "acquisto di alloggi da privati" (sia in corso di costruzione che già disponibili alla locazione), acquisto ai fini della ristrutturazione – e di processi operativi e strumentali – espropriazioni, predisposizione della documentazione tecnica per le gare d'appalto, collaudi – necessari per l'effettiva realizzazione degli interventi e per l'acquisizione di nuove unità immobiliari al patrimonio pubblico.

Rispetto alle attività di **progettazione** è opportuno precisare che il dato deve considerarsi come significativo solo in termini di **offerta abitativa potenziale** in quanto l'effetto di questa attività diventa reale nella misura in cui l'offerta potenziale è effettivamente finanziata, appaltata e realizzata.

Particolarmente rilevante sul piano concreto è altresì il fatto che nella **fase realizzativa** le previsioni sul numero degli alloggi da mettere a disposizione della collettività non sono state sempre rispettate e che, pertanto, è **spesso** risultato **necessario** provvedere ad una **rilocalizzazione** di alloggi già programmati ma non realizzati per ragioni essenzialmente legate alla mancata individuazione dei relativi strumenti operativi (disponibilità di aree, di immobili da ristrutturare o di alloggi da acquistare sul libero mercato).

In parallelo – in considerazione del panorama edilizio trentino, che rende sempre più **difficili e complesse le operazioni relative alla messa a disposizione delle aree, e dei tempi medi necessari per la realizzazione ex novo** delle abitazioni (stimabili in 5 anni: due per la progettazione e tre per l'attività di cantiere in senso stretto) – il **ricorso al mercato per l'acquisto di edifici** e alloggi da consegnare tenderà a diventare elemento sostanziale della politica abitativa pubblica.

Nelle Tavole che seguono è rappresentato l'andamento della **produzione annuale di alloggi** per l'incremento del patrimonio abitativo pubblico, nel periodo 2004-2015.

"PRODUZIONE ANNUALE" per l'incremento del patrimonio abitativo – periodo 2004-2007								
Interventi in progettazione								
Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
Nuove costruzioni	125.917.348,56	120.278.407,80	131.608.484,00	128.008.484,00	567	542	539	520
Ristrutturazioni	59.928.504,73	44.194.952,14	43.251.174,00	45.251.174,00	256	192	175	181
Totale	185.845.853,29	64.473.359,94	174.859.658,00	173.259.658,00	823	734	714	701
Interventi in corso								
Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2004	2005	2006	2007	2004	2005	2006	2007
Nuove costruzioni	53.141.624,42	61.170.209,91	60.500.808,00	27.452.754,00	315	310	288	137
Ristrutturazioni	20.946.680,01	41.047.933,223	30.858.985,00	22.008.211,00				83
Alta sorveglianza	37.055.047,71	1.484.318,94	0	0	222	8	0	0
Totale	111.143.352,14	103.702.462,08	91.359.793,00	49.460.965,00	637	482	417	220

RIEPILOGO				
Stadi di avanzamento	Numero ALLOGGI			
	2004	2005	2006	2007
<i>Acquisizione di Aree</i>	4	3	0	0
<i>Acquisizione immobili</i>	3	1	1	3
Progettazione nuove costruzioni	567	542	539	520
Progettazione edifici da ristrutturare	256	192	175	181
<i>Totale progettazione</i>	823	734	714	701
Interventi appaltati su nuove costruzioni	0	70	0	19
Interventi appaltati su edifici da ristrutturare	0	60	35	0
<i>Totale interventi appaltati</i>	0	130	35	19
Interventi in corso su nuove costruzioni	315	310	288	137
Interventi in corso su edifici da ristrutturare	100	164	129	83
Interventi in corso su immobili da acquistare in alta sorveglianza	222	8	0	0
<i>Totale interventi in corso</i>	637	482	417	220
Interventi ultimati su nuove costruzioni	142	0	24	127
Interventi ultimati su edifici da ristrutturare	54	47	48	81
Interventi ultimati su immobili da acquistare in alta sorveglianza	133	214	8	0
<i>Totale interventi ultimati</i>	329	261	80	208
Consegne su nuove costruzioni	47	135	63	24
Consegne su edifici ristrutturati	73	23	56	4
Consegne su immobili acquistati in alta sorveglianza	133	214	0	8
Consegne "di Risulta"	215	289	256	329
<i>Totale alloggi consegnati</i>	468	661	375	365

Nel 2006 sono stati **ultimati 5 cantieri** per **80 alloggi** (n. 24 nuove costruzioni, n. 48 ristrutturazioni e 8 alta sorveglianza) con un costo complessivo di euro 14.479.876,94 e sono state effettuate **consegne** di edifici nuovi e ristrutturati dotati di un numero complessivo di alloggi pari a **119 unità** (di cui 63 derivanti da nuove costruzioni e 56 da attività di ristrutturazione) con un costo complessivo pari a euro 16.122.504,27. L'incremento del patrimonio in termini di **alloggi creati (80) è nettamente inferiore agli anni precedenti** ma questo valore va integrato, in termini di soddisfazione dell'esigenza abitativa e risposta in termini di unità abitative rese disponibili, con **gli alloggi "da risulta" sono in crescita costante**: pertanto, gli alloggi terminati e disponibili per l'assegnazione nel 2006 sono stati complessivamente 336, contro i 550 dell'anno 2005. **Gli alloggi in progettazione e in corso di realizzazione sono diminuiti rispetto all'anno precedente** e, tenuto conto dei tempi medi di realizzazione degli interventi, l'effetto del ridimensionamento sarà esteso agli anni immediatamente seguenti. La situazione di incertezza a cavallo del biennio 2005-2006 – legata alla fase di rivisitazione normativa della materia dell'edilizia abitativa – ha portato anche ad una riduzione dei finanziamenti provinciali e, conseguentemente, un rallentamento nelle attività. Nel 2006 **non vi è stata alcuna nuova acquisizione di aree** per fabbricare (ma solo il proseguimento delle attività amministrative connesse con l'avanzamento delle procedure di esproprio collegate agli interventi di acquisizione aree già promossi negli anni precedenti); vi sono stati **35 appalti per ristrutturazioni** e **nessun appalto per nuove costruzioni**. La **flessione complessiva** che si è registrata nel numero di alloggi che risultano dagli interventi in corso è da ricondurre alla **contrazione degli impegni finanziari** assunti e alla ripercussione in termini di cantieri attivati (poiché i tempi tecnici per l'impiego delle risorse finanziarie negli appalti e nella successiva cantierizzazione delle opere sono stimabili mediamente in 2-3 anni).

Le diminuzioni dei finanziamenti provinciali negli anni 2003-2006 hanno avuto un forte peso anche in termini di **mancati acquisti**.

Nel 2007 sono stati **ultimati 12 cantieri** per **208 alloggi** (3 relativi a nuove costruzioni per 127 alloggi e 9 di ristrutturazione per n. 81 alloggi) con un costo complessivo di euro 47.749.257,00 e sono state effettuate **consegne** di edifici nuovi e ristrutturati, dotati di un numero complessivo di **36 alloggi** (di cui 24 derivanti da nuove costruzioni, 4 da attività di ristrutturazione e 8 da alta sorveglianza) con un costo complessivo pari a euro 6.452.117,37.

"PRODUZIONE ANNUALE" di alloggi per l'incremento del patrimonio abitativo – periodo 2007-2009						
Interventi in progettazione						
Tipologia	Costo complessivo stimato in €			Numero alloggi		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Nuove costruzioni	128.008.484,00	105.932.288,70	123.561.503,00	384	485	462
Ristrutturazioni	45.251.174,00	29.263.479,35	36.099.757,00	96	107	111
Totale	173.259.658,00	135.195.768,05	159.661.260,00	480	592	573
Interventi in corso						
Tipologia	Costo complessivo stimato in €			Numero alloggi		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Nuove costruzioni	27.452.754,00	24.697.069,83	47.996.701,24	172	101	168
Ristrutturazioni	22.008.211,00	13.751.695,28	24.074.869,84	100	52	92
Alta sorveglianza	0	0	0	0	0	0
Totale	49.460.965,00	38.448.765,11	72.071.571,08	272	153	260
RIEPILOGO						
Stadi di avanzamento				Numero ALLOGGI		
				2007	2008	2009
<i>Acquisizione immobili</i>				3	0	368
Progettazione nuove costruzioni				384	485	462
Progettazione edifici da ristrutturare				96	107	111
<i>Totale progettazione</i>				480	592	573
Interventi appaltati su nuove costruzioni				68	67	90
Interventi appaltati su edifici da ristrutturare				9	15	7
<i>Totale interventi appaltati</i>				77	82	97
Interventi in corso su nuove costruzioni				172	101	160
Interventi in corso su edifici da ristrutturare				100	52	61
Interventi in corso su immobili da acquistare in alta sorveglianza				0	0	0
<i>Totale interventi in corso</i>				272	153	221
Interventi ultimati su nuove costruzioni				20	145	8
Interventi ultimati su edifici da ristrutturare				17	62	31
Interventi ultimati su immobili da acquistare in alta sorveglianza				0	0	0
<i>Totale interventi ultimati</i>				37	207	39
Consegne su nuove costruzioni				24	108	145
Consegne su edifici ristrutturati				4	60	43
Consegne su immobili acquistati in alta sorveglianza				8	0	0
Consegne "di Risulta"				329	332	364
<i>Totale alloggi consegnati</i>				365	500	552

Nel 2008 sono stati **appaltati** interventi per realizzare **82 alloggi**: 3 interventi per nuova costruzione (67 alloggi) e 2 interventi per ristrutturazioni (15 alloggi) per un costo complessivo pari ad euro 29.553.270; sono stati **ultimati 15 cantieri** per **207 alloggi** (5 relativi a nuove costruzioni per 145 alloggi e 10 di ristrutturazione per 62 alloggi) con un costo complessivo di euro 46.213.053,60 e effettuate **consegne di 165 alloggi** (di cui 108 derivanti da nuove costruzioni e 60 da attività di ristrutturazione) con un costo complessivo pari a euro 35.613.547,80. Sono state attivate le **procedure** per acquisire immobili sul libero mercato e reperire aree su cui costruire: potenzialmente l'offerta è di **1.679** alloggi derivanti dai terreni e di **2.026** alloggi derivanti da immobili nuovi o da ristrutturare.

"PRODUZIONE ANNUALE" di alloggi per l'incremento del patrimonio abitativo – periodo 2009-2012								
Interventi in progettazione								
Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Nuove costruzioni	123.561.503,00	135.407.363,00	123.356.017,00	123.356.017,00	462	498	451	451
Ristrutturazioni	36.099.757,00	36.658.686,00	31.237.354,00	40.366.624,00	111	127	102	154
Totale	159.661.260,00	172.066.049,00	154.593.371,00	163.722.641,00	573	625	553	605
Interventi in fase di appalto								
Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Nuove costruzioni	n.d.	27.341.598,00	28.763.879,00	12.746.448,00	90	118	106	48
Ristrutturazioni	n.d.	3.386.387,00	6.365.777,00	7.025.405,00	7	9	27	27
Totale		30.727.985,00	35.129.656,00	19.771.853,00	97	127	133	75
Interventi in corso e ultimati								
Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Nuove costruzioni	47.996.701,24	56.287.335,00	63.556.463,00	78.696.566,00	160	220	254	296
Ristrutturazioni	24.074.869,84	20.179.535,00	21.941.140,00	15.546.020,00	61	74	77	51
Totale	72.071.571,08	76.466.870,00	85.497.603,00	94.242.586,00	221	294	331	347
Interventi consegnati								
Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
Nuove costruzioni		19.459.493,00	5.573.816,00	13.035.328,00	145	44	19	61
Ristrutturazioni		6.793.903,00	1.624.782,00	7.385.120,00	43	24	6	32
Totale		26.253.396,00	7.198.598,00	20.420.448,00	188	68	25	93
di Risulta					364	388	396	346
Totale					552	456	421	439
RIEPILOGO								
Stadi di avanzamento				Numero ALLOGGI				
				2009	2010	2011	2012	
<i>Acquisizione immobili</i>				308*	291	375**	393	
Progettazione nuove costruzioni				462	498	451	451	
Progettazione edifici da ristrutturare				111	127	102	154	
<i>Totale progettazione</i>				573	625	553	605	
* Le procedure di acquisto per n. 60 alloggi, previste per il 2009, sono state concluse nel 2010.								
Interventi appaltati su nuove costruzioni				90	118	106	48	
Interventi appaltati su edifici da ristrutturare				7	9	27	27	
<i>Totale interventi appaltati</i>				97	127	133	75	
Interventi in corso / ultimati su nuove costruzioni				160	220	254	296	

Interventi in corso / ultimati su edifici da ristrutturare	61	74	77	51
<i>Totale interventi in corso</i>	221	294	331	347
Consegne su nuove costruzioni	145	44	19	61
Consegne su edifici ristrutturati	43	24	6	32
Consegne "di Risulta"	364	388	396	346
<i>Totale alloggi consegnati</i>	552	456	421	439

* Le procedure di acquisto per n. 60 alloggi, previste per il 2009, sono state concluse nel 2010.

** Dei 375 acquisti, 325 risultano perfezionati (141) o in corso di perfezionamento o valutazione (184); le altre acquisizioni sono 50 (permute ed acquisti).

"PRODUZIONE ANNUALE" di alloggi per l'incremento del patrimonio abitativo – periodo 2012-2015								
Interventi in progettazione								
Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
Nuove costruzioni	123.356.017,00	127.571.405,00	110.951.808,00	110.951.808,00	451	478	406	406
Ristrutturazioni	40.366.624,00	40.539.297,00	37.192.930,00	37.192.930,00	154	150	141	141
Totale	163.722.641,00	168.110.702,00	148.144.738,00	148.144.738,00	605	628	547	547
Interventi in fase di appalto								
Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
Nuove costruzioni	12.746.448,00	888.557,00	18.061.115,00	18.061.115,00	48	3	70	70
Ristrutturazioni	7.025.405,00	8.163.360,00	3.346.367,00	3.346.367,00	27	31	9	9
Totale	19.771.853,00	9.051.917,00	21.407.482,00	21.407.482,00	75	34	79	79
Interventi in corso e ultimati								
Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
Nuove costruzioni	78.696.566,00	74.113.101,00	73.184.101,00	57.005.101,00	296	256	188	0
Ristrutturazioni	15.546.020,00	12.977.436,00	21.140.796,00	10.411.792,00	51	39	36	0
Totale	94.242.586,00	87.090.537,00	94.324.897,00	67.416.893,00	347	295	224	0
Interventi consegnati								
Tipologia	Costo complessivo stimato in €				Numero ALLOGGI			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
Nuove costruzioni	13.035.328,00	19.479.913,00	2.150.000,00	16.179.000,00	61	98	10	64
Ristrutturazioni	7.385.120,00	2.568.584,00	0,00	10.729.004,00	32	13	0	34
Acquisti da privati				175.278,53	0	3	0	1
Permute				1.309.060,00	0	0	0	60
Totale	20.420.448,00	22.048.497,00	2.150.000,00	28.392.342,53	93	114	10	159
di Risulta					346	288	234	534
Totale					439	402	244	693

RIEPILOGO				
Stadi di avanzamento	Numero ALLOGGI			
	2012	2013	2014	2015
<i>Acquisizione immobili</i>	393	383*	368	428°
Progettazione nuove costruzioni	451	478	406	406
Progettazione edifici da ristrutturare	154	150	141	141
<i>Totale progettazione</i>	605	628	547	547
Interventi appaltati su nuove costruzioni	48	3	70	70
Interventi appaltati su edifici da ristrutturare	27	31	9	9
<i>Totale interventi appaltati</i>	75	34	79	79
Interventi in corso / ultimati su nuove costruzioni	296	256	252	188
Interventi in corso / ultimati su edifici da ristrutturare	51	39	70	36
<i>Totale interventi in corso</i>	347	295	322	224
Consegne su nuove costruzioni	61	98	10	64
Consegne su edifici ristrutturati	32	13	0	34
Acquisti da privati	0	3	0	1
Permute	0	0	0	60
Consegne "di Risulta"	346	288	234	534
<i>Totale alloggi consegnati</i>	439	402	244	693

* Di cui 326 acquisti perfezionati e 57 in corso di perfezionamento
° Compresi 60 alloggi permutati con la Provincia

La Società ha anche realizzato, nel periodo 2010-2015, un consistente numero di acquisti come descritto nella Tavola seguente.

OPERAZIONI DI ACQUISTO realizzate da ITEA SpA – Andamento per fasi, nel periodo 2010-2015						
ACQUISTI di Alloggi	ANNO					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
in corso o in perfezionamento	255	184	110	57	26	26
perfezionati	36	141	233	276	292	352
Altre acquisizioni	50	50	50	50	50	50
Totale	431	375	393	383	368	428°

° Compresi 60 alloggi permutati con la Provincia.
Dei 428 alloggi totali acquistati o in fase di acquisto a tutto il 2015, **402 risultano acquisiti e consegnati**, mentre per i rimanenti 26 (13 nel comune di Trento, 8 nel comune di rovereto e 5 nella Comunità della Vallagarina) i contratti di compravendita non sono ancora stati stipulati.
Dei 352 acquisti perfezionati, 76 sono nel comune di Rovereto, 152 nel comune di Trento, 20 nella Comunità della Val di Non, 45 nella Comunità della Vallagarina, 32 nella Comunità Alta Valsugana e Bernstol e 23 nella Comunità Rotaliana- Koeningsberg. Delle 50 Altre acquisizioni, 5 sono nel Comune di Trento, 1 nella Comunità della Vallagarina, 1 nella Comunità Alta Valsugana e Bernstol e 43 nella Comunità alto Garda e Ledro.

La Società ha posto sempre notevole attenzione alla **conservazione e al ripristino degli alloggi** con un maggiore grado di vetustà e alla **riqualificazione energetica** del proprio patrimonio, con la finalità di assicurare decoro, comfort, sicurezza e abbattimento dei consumi.

Le modalità di manutenzione sono destinate, da un lato agli interventi cosiddetti “a guasto” su segnalazione dell’utenza e, d’altro lato, finalizzate alla reimmissione nel circuito locativo gli alloggi riconsegnati dagli inquilini. In particolare a partire dal 2013, le opere di **manutenzione straordinaria**¹²² hanno avuto l’obiettivo prioritario di reimmettere nel circuito locativo in tempi il più possibile ristretti un numero significativo di alloggi “di Risulta”, attuando la ristrutturazione “leggera” degli alloggi riconsegnati per i quali gli interventi da effettuare, e di conseguenza le spese di intervento, risultano minori.

La Tavola seguente descrive l’andamento delle attività di **manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio** di ITEA SpA.

ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE del patrimonio ITEA SpA – Spesa per alloggio, per anno						
ANNO	Stanziamiento Spesa	Lavori affidati in €		in economia		Incarichi professionali in materia di sicurezza
		Ordinaria	Straordinaria	Numero	Spesa in €	
2010	15.111.945	3.556.465	11.555.4780		1.176.854	
2011	13.451.849	2.922.976	10.528.873	40		
2012	14.039.498	2.856.367	11.183.130	40	1.416.056	70
2013	7.775.245	2.418.743	5.356.751	44	1.056.885	99
2014	6.493.821	2.311.698	4.182.123	0	0	
2015	5.612.927	2.132.503	3.480.424	0	0	

Nel 2014 è stata ridotta praticamente a zero la quota di interventi di manutenzione effettuati in economia.

Spesa per tipologia di Manutenzione, per anno									
Spesa per alloggio	ANNO								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ordinaria	474	492	307	360	295	285	241	231	212
Straordinaria*	867	890	836	1.170	1.065	1.117	534	419	347
GENERALE	1.382	1.382	1.244	1.530	1.360	1.402	775	648	559

*(Alloggi di risulta, Riqualficazione centrali termiche e metanizzazione, Eliminazione barriere architettoniche, Riqualficazione reti fognarie, Opere esterne, Tetti, intonaci, riqualficazione energetica, Innovazioni tecnologiche impianti)

122 La manutenzione straordinaria attiene ad interventi su alloggi di risulta, per la riqualficazione delle centrali termiche e la metanizzazione, per la riqualficazione di reti fognarie, per opere esterne, tetti, intonaci, per la riqualficazione energetica e per innovazioni tecnologiche degli impianti.

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. 4

Il fabbisogno abitativo espresso e il grado di soddisfazione

La popolazione trentina, suddivisa per nuclei familiari, è cresciuta in termini contenuti fino agli anni '90 facendo invece registrare un forte incremento negli ultimi 15 anni.

Popolazione trentina ai censimenti 1981, 1991, 2001, 2011			
ANNO	Popolazione residente	Nuclei familiari	Componenti medi per famiglia
1981	442.845	151.458	2,9
1991	449.852	(+11,5%) 168.888	2,5
2001	477.017	(+14,5%) 193.494	2,4
2006	507.030	(+25,7%) 212.352	2,3
2011	524.832	(+6,1%) 225.316	2,3
2014	537.416	(+2,8%) 232.108	2,3

La composizione delle famiglie è cambiata sia rispetto al numero dei componenti per nucleo che all'età media dei componenti stessi (per effetto dell'innalzamento della aspettativa media di vita, dell'abbassamento del tasso di natalità, dell'innalzamento dell'età in cui si esce dalla casa genitoriale per formare un nuovo nucleo familiare).

Trentino – Abitazioni complessive ai censimenti 1981, 1991, 2001 – per tipo di occupazione										
Tipo di occupazione	ANNO									
	1981		1991		2001		2006*		2015**	
	abitazioni	%	abitazioni	%	abitazioni	%	abitazioni	%	abitazioni	%
occupate	146.690	66,2	167.231	64,8	192.517	65,8	204.894	67,1	215.294	68,1
occupate da non dimoranti abituali	-	-	-	-	3.980	1,3	-	-	-	-
non occupate	74.214	33,5	90.242	34,9	95.668	32,7				
altri tipi di alloggio diversamente occupato	545	0,2	543	0,2	283	0,1				
Totale	221.449	100	258.068	100	292.448	100	304.948	100	315.748	100

La quota abitativa usufruita per scopi diversi dalla dimora abituale si è stabilizzata a circa 1/3 del censito.

La proporzione tra case occupate e non occupate rimane quasi invariata.

La differenza tra abitazioni occupate e non occupate è maggiore del 15% in Trentino rispetto al medio dato nazionale. In valore assoluto, a fronte delle 36.619 nuove abitazioni registrate dal 1981 al 1991 (da 221.449 a 258.068), oltre 16.000 si aggiungono nello stesso decennio al già alto valore delle abitazioni non occupate (da 74.214 a 90.242) mentre nel decennio successivo la tendenza rallenta e solo 5.426 delle 34.380 nuove abitazioni (da 258.068 a 292.448) vanno ad incrementare il valore del non occupato.

* STIME: assumendo che il mercato abbia avuto una crescita costante, nell'ordine dell'incremento medio annuo delle 2.500 unità (media annua considerando le nuove abitazioni su nuovo volume realizzato in base alle concessioni ritirate) anche per i cinque anni successivi al 2001, l'ammontare totale delle abitazioni esistenti sul territorio trentino aumenterebbe di 12.500 unità abitative residenziali e, quindi si può stimare, al 2006, un patrimonio abitativo *complessivo* sul territorio provinciale pari a 304.948 unità, un patrimonio abitativo *occupato* di 204.894 unità, un numero totale di abitazioni occupate stabilmente in *affitto/subaffitto* di circa 36.700 abitazioni.

** STIME: assumendo che il mercato abbia avuto una flessione rispetto al periodo precedente, con una crescita nell'ordine dell'incremento medio annuo delle 1.200 unità (media annua considerando le nuove abitazioni su nuovo volume realizzato in base alle concessioni ritirate) negli anni 2007-2014, l'ammontare totale delle abitazioni esistenti sul territorio trentino aumenterebbe di ulteriori 10.800 unità abitative residenziali e, quindi si può stimare, al 2014, un patrimonio abitativo *complessivo* sul territorio provinciale pari a 315.748 unità, un patrimonio abitativo *occupato* di 215.294 unità, un numero totale di abitazioni occupate stabilmente in *affitto/subaffitto* di circa 44.565 abitazioni.

Trentino – Abitazioni occupate nei censimenti 1981, 1991, 2001 – per titolo di godimento										
Titolo di godimento delle abitazioni occupate	ANNO									
	1981		1991		2001		2006*		2015**	
	abitazioni	%	abitazioni	%	abitazioni	%	abitazioni	%	abitazioni	%
Proprietà, a riscatto, in usufrutto	100.591	68,5	124.117	74,2	146.618	74,6	151.826	74,1	153.719	71,4
Affitto, subaffitto	38.716	26,4	33.374	19,9	35.197	17,9	37.495	18,3	44.565	20,7
altro titolo	7.383	5,0	9.740	5,8	14.682	7,4	15.571	7,6	17.008	7,9
Totale	146.690	100	167.231	100	196.497	100	204.894	100	215.294	100

La maggior parte dei nuclei familiari che abitano stabilmente in Trentino vive in una casa di proprietà, a riscatto o con diritto di usufrutto: questa tendenza si è consolidata nel tempo. La quota di abitazioni occupate stabilmente da proprietari si consolida nei 3/4 del totale dell'abitato (75%), occupato da dimoranti abituali e non.

Nel corso degli anni '90 l'accesso al titolo di proprietà in forma stabile dell'abitazione è rallentato rispetto al decennio precedente, ma in Trentino la gran parte della popolazione dimorante in maniera abituale ha soddisfatto la propria richiesta abitativa attraverso l'acquisizione della proprietà della casa. Per converso, in vent'anni la quota relativa della popolazione che dimora in Trentino ed abita in una casa in affitto si è ridotta in maniera significativa (- 9%), per tornare ad aumentare lievemente negli anni più recenti.

Fonte: ISPAT su dati Istat

Trentino – Famiglie in locazione in unità abitativa pubblica sul totale famiglie in affitto – %														
ANNO														
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
23,3	22,9	23,1	23,2	24,3	24,6	24,7	24,7							

L'incidenza percentuale delle locazioni in alloggi pubblici, rispetto all'intero panorama trentino degli affitti (patrimonio effettivamente locato), è significativo e in graduale crescita: nel 2001, a fronte di 35.197 abitazioni totali locate in affitto, 8.200 (23,3%) erano locate da ITEA.

Sul totale delle famiglie che dimorano stabilmente in Trentino e pagano un affitto, quasi una su quattro è in locazione in alloggio di proprietà pubblica (nel 2006, le abitazioni totali locate in affitto erano 37.495; nel 2015, sono state 44.565).

Nel confronto, tra la **domanda di abitazioni pubbliche** da parte degli aventi diritto e la **risposta** data dal sistema provinciale per la **politica della casa**, va assunto il dato di fatto costante che – date le dimensioni e le caratteristiche della domanda espressa, assai dinamica e composita, e la rigidità strutturale dell'offerta – **l'obiettivo al cui conseguimento l'ente pubblico indirizza i propri sforzi non può che essere l'ottenimento di un equilibrio parziale.**

Infatti, all'**evoluzione relativamente rapida di una domanda di alloggi pubblici** caratterizzata quantitativamente e qualitativamente da diversi fenomeni sociali emergenti – in particolare, variazioni negli assetti familiari, immigrazione crescente, minore certezza e stabilità del reddito disponibile – **non può corrispondere un'evoluzione altrettanto rapida ed adeguata dell'offerta** in ragione, principalmente:

- della crescente **difficoltà riscontrata nel reperimento delle aree** da destinare alla costruzione di complessi ed edifici pubblici, date anche le **peculiarità del territorio** e l'**esigenza di offrire** – accanto alle abitazioni – le **infrastrutture** e gli **altri servizi pubblici necessari all'abitare sociale** (scuole, asili nido, locali ad uso sociale e commerciale, altro);
- dei **tempi tecnici di realizzazione** e/o reperimento degli alloggi;
- della **diversificazione delle tipologie abitative** richieste.

Il **fabbisogno abitativo sociale** è inteso come **domanda di alloggio pubblico**, espressa dalla popolazione a reddito medio basso residente nella provincia di Trento da almeno tre anni. Gli interventi pubblici sono programmati e localizzati tenendo conto del fabbisogno espresso dalla collettività (istanze presentate) e rilevato nelle graduatorie per l'accesso all'alloggio pubblico¹²³.

Accanto alla **assegnazione di alloggi pubblici** – strumento principale e più consistente per l'attuazione della politica pubblica per la casa – il fabbisogno abitativo è anche soddisfatto con la misura di sostegno rappresentata dal “**contributo al pagamento del canone di alloggi locati sul libero mercato**” col quale gli enti locali (comunità di Valle e Comune di Trento) utilizzano risorse messe a loro disposizione dalla Provincia per erogare i benefici ai singoli nuclei familiari aventi diritto.

La legge provinciale n. 15 del 2005 ha disposto la possibilità di presentare, all'ente locale competente per territorio, **domanda** (con validità per 3 anni) **di alloggio pubblico e/o di contributo integrativo al canone di locazione per alloggi locati sul libero mercato**¹²⁴.

Fino alla fine del 2009, il richiedente il contributo integrativo sul canone di locazione sul libero mercato era obbligato a presentare contestualmente anche la domanda per l'alloggio pubblico.

A partire **dall'anno 2010**, a seguito di specifica modifica normativa, è stata introdotta la possibilità di presentare **domande separate** per l'**alloggio pubblico** o per il **contributo integrativo**, anche al fine di meglio quantificare, mediante la **distinzione fra le due fattispecie di istanze**, il reale bisogno di alloggio¹²⁵.

L'istanza per ottenere l'alloggio pubblico o il contributo al canone per alloggi locati sul libero mercato, può essere presentata alle Comunità di Valle e al Comune di Trento ogni anno, dal primo luglio al 31 dicembre: l'ente locale competente raccoglie le domande, le valuta e redige una graduatoria che viene pubblicata entro il 30 giugno dell'anno successivo.

A partire **dal 2012**, con l'entrata in vigore del D.P.P. 12 dicembre 2011 n. 17-75 Leg (nuovo regolamento di esecuzione della legge provinciale n. 15 del 2005) **ogni graduatoria ha validità fino all'approvazione della graduatoria successiva** (non più per tre anni, come previsto dalla norma previgente).

123 Le graduatorie sono permanenti, redatte da una commissione appositamente formata e soggette ad un duplice aggiornamento: annuale in dipendenza delle nuove domande presentate e delle eventuali variazioni delle condizioni documentate dai richiedenti già inseriti in graduatoria e triennale per una revisione globale volta alla verifica della persistenza dei requisiti e delle condizioni soggettive che determinano la posizione in graduatoria.

La legge provinciale n. 15 del 2005, a differenza della norma previgente, ha consentito ai cittadini di presentare la domanda per ottenere un alloggio di edilizia residenziale pubblica in qualsiasi momento dell'anno.

124 Ogni ente locale stila, con cadenza semestrale (30 giugno e 31 dicembre) e sulla base dell'indicatore della condizione economica familiare (ICEF) del richiedente, la **graduatoria** per autorizzare la locazione di alloggio idoneo o l'erogazione del contributo integrativo al pagamento del canone sul libero mercato.

125 Conseguentemente, per la sola graduatoria del 1° semestre 2010 le domande di alloggio pubblico sono considerate al netto delle istanze di contributo integrativo.

La Tavola seguente rappresenta l'**andamento** nel periodo **2005-2015** delle **domande di alloggio pubblico in graduatoria**.

Domande di alloggio pubblico in graduatoria – Andamento per categoria di richiedente, per ANNO											
Categorie	ANNO										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Generalità cittadini	2.001	2.766	2.342	2.738							
Emigrati trentini	215	206				3.475	3.941	3.449	2.435	2.255	2.177
Anziani	261	267	281	302							
Extra comunitari	2.188	2.326	2.416	2.446		3.324	3.591	2.939	2.464	1.961	1.780
Totale	4.665	5.565	5.039	5.487	5.863	6.799*	7.532	6.388 (-15,0%)	4.899 (-23,0%)	4.216 (-13,9%)	3.957 (-6,1%)

La **distribuzione territoriale** di queste richieste è **concentrata nelle aree a più alta tensione abitativa** della provincia, prima fra tutte quella urbana del capoluogo: il comune di Trento registra il maggior incremento di richieste, seguito dal comprensorio Valle dell'Adige e dal comune di Rovereto, mentre i rimanenti comprensori presentano aumenti relativamente contenuti, oppure variazioni negative.

*Nella **graduatoria** approvata dagli enti locali relativa al primo semestre **2010** sono confluite – a rappresentare la domanda di alloggio pubblico che il sistema di edilizia sociale è stato chiamato a soddisfare – tutte le domande valide non ancora soddisfatte e tutte le nuove domande presentate nel 1° semestre del 2010. Così per le graduatorie degli anni successivi.

Incidenza % per categoria di richiedente											
Categorie	ANNO										
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Generalità cittadini	42,9	49,7	46,4	49,9							
Emigrati trentini	4,6	3,7				51,2	52,3	53,9	49,7	53,5	55,0
Anziani	5,6	4,8	5,7	5,5							
Extra comunitari	46,9	41,8	47,9	44,6		48,8	47,7	46,1	50,3	46,5	45,0
Totale	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

A partire dalla formazione delle graduatorie del **2008**, si è verificato – per effetto dell'**introduzione dell'indicatore ICEF** – un **aumento delle domande** esistenti: il nuovo sistema di misurazione della condizione economico-patrimoniale dei nuclei familiari ha allargato di fatto, rispetto all'assetto precedente, il numero dei soggetti in possesso dei requisiti di idoneità richiesti per l'ammissione della domanda di alloggio pubblico.

Nella valutazione della **consistenza numerica** delle domande di alloggio pubblico presentate, va altresì considerato che il regime pluriennale della validità delle graduatorie¹²⁶ ha fatto sì che, fino al dicembre 2011, il volume delle richieste potesse continuare a includere **istanze non più attuali** rispetto alla data della rilevazione: tipico è, in proposito, il caso del richiedente che trova soddisfazione alle proprie esigenze di alloggio con diversa modalità, mentre la sua domanda di alloggio pubblico rimane comunque in essere.

Negli anni più recenti si è registrato un calo delle istanze complessive e anche la diminuzione delle domande presentate da cittadini extracomunitari: una delle ragioni del decremento è da imputare alla minore propensione a

126 Fino al 31 dicembre 2011 – data di entrata in vigore del nuovo regolamento di esecuzione della legge provinciale n. 15 del 2005 (D.P.P. n. 17-75 del 12 dicembre 2011) – ogni domanda ha mantenuto la propria validità per per 3 anni (sei graduatorie consecutive).

presentare la domanda da parte di cittadini che, per la condizione economico-patrimoniale posseduta (livello dell'indicatore ICEF), ritengono verosimilmente di non poter accedere al beneficio.

Le Tavole seguenti descrivono, con riferimento ai rispettivi ambiti territoriali, gli andamenti delle **domande**¹²⁷ per l'assegnazione di **alloggio pubblico** e delle **domande** per l'ottenimento del **contributo alla locazione sul libero mercato**, presentate nel periodo **2009-2014**.

Domande di ALLOGGIO PUBBLICO – Andamento 2009-2011, per ente locale e territorio					
Comprensorio Comunità di Valle	ANNO				
	2009	2010	2011		
	Totale	Totale	Comunitari	Extra comunitari	TOTALE
<i>Val di Fiemme</i>	95	115	79	53	132
<i>Primiero</i>	7	11	10	4	14
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	112	156	90	86	176
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	484	594	301	291	592
<i>Valle dell'Adige</i>	552	642	352	384	736
<i>Valle di Non</i>	272	273	148	151	299
<i>Valle di Sole</i>	35	47	43	17	60
<i>Giudicarie</i>	137	185	73	154	227
<i>Alto Garda e Ledro</i>	879	1.029	791	405	1.196
<i>Vallagarina</i>	432	487	278	309	587
<i>Comun General de Fascia</i>	18	28	18	12	30
<i>comune di Trento</i>	2.074	2.361	1.397	1.249	2.646
<i>comune di Rovereto</i>	766	871	361	476	837
TOTALE	5.863	6.799	3.941	3.591	7.532
CONTRIBUTO INTEGRATIVO alla locazione sul libero mercato – Domande in graduatoria al 1° semestre 2011					
Comprensorio Comunità di Valle	Comunitari	Extra comunitari	Totale 2011	Totale 2010	Var. % su 2010
<i>Val di Fiemme</i>	14	16	30	17	1,9
<i>Primiero</i>	0	0	0	11	-1,7
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	16	15	31	9	3,4
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	62	53	115	58	8,7
<i>Valle dell'Adige</i>	45	51	96	46	7,6
<i>Valle di Non</i>	31	25	56	100	-6,7
<i>Valle di Sole</i>	11	3	14	8	0,9

¹²⁷ I dati emergenti dalle **due graduatorie** possono essere collegati, per la maggior parte, al bisogno abitativo espresso dal medesimo richiedente e che, quindi, i due fenomeni possono essere **in buona parte sovrapponibili**: l'interessato può richiedere sia l'alloggio che il contributo, solo l'alloggio pubblico, solo il contributo al canone. Per esemplificare la sovrapposizione dei fenomeni rappresentati nelle graduatorie, si segnala che nel 2014, 3.348 cittadini hanno richiesto **sia l'alloggio pubblico che il contributo integrativo**, 868 soggetti hanno richiesto **solo l'alloggio pubblico** e 2.635 **solo il contributo al canone** sul libero mercato. Nel 2015, 3.005 cittadini hanno richiesto sia l'alloggio pubblico che il contributo integrativo, 952 soggetti hanno richiesto solo l'alloggio pubblico e 3.223 solo il contributo al canone sul libero mercato.