

**LEGGE PROVINCIALE 28 marzo 2013, N. 5**  
CONTROLLO SULL'ATTUAZIONE DELLE LEGGI PROVINCIALI E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DELLE POLITICHE PUBBLICHE  
MODIFICAZIONI E RAZIONALIZZAZIONE DELLE LEGGI PROVINCIALI CHE PREVEDONO OBBLIGHI IN MATERIA

**Controllo sullo stato di attuazione e valutazione degli effetti della 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*)**

**- RELAZIONE CONCLUSIVA -**

## **INDICE**

<b>PRESENTAZIONE</b>	<b>PAG. 3</b>
<b>VERIFICA DELLA ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI E DEGLI EFFETTI</b>	<b>PAG. 6</b>
Finalità, obiettivi generali, obiettivi specifici	PAG. 12
Maggiore risposta al bisogno abitativo espresso dalla popolazione più vulnerabile	PAG. 17
Benefici sul sistema economico locale	PAG. 26
<b>LA POLITICA PROVINCIALE PER LA CASA IN CIFRE</b>	<b>PAG. 29</b>
<b>QUESTI VALUTATIVI</b>	<b>PAG. 55</b>
RISULTATI CONSEGUITI DALLA LEGGE PROVINCIALE N. 15 DEL 2005 IN RISPOSTA AI BISOGNI ABITATIVI DEI CITTADINI E, IN PARTICOLARE, DELLA POPOLAZIONE PIÙ VULNERABILE, IN ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DALLA STESSA PREVISTI E CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'EFFICACIA E ALL'INTEGRAZIONE DELLE DIVERSE MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI NEI CONFRONTI DEI NUCLEI FAMILIARI NON IN GRADO DI REALIZZARE IN MODO AUTONOMO SOLUZIONI ABITATIVE APPROPRIATE	
RICADUTE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA SUL SISTEMA LOCALE, ANCHE A SEGUITO DELLA COSTITUZIONE DELLA SOCIETÀ ITEA SPA, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL SETTORE EDILIZIO E IMMOBILIARE	
<b>CONSULTAZIONI DELLE PARTI INTERESSATE</b>	
Esiti delle audizioni	PAG. 79
<b>VALUTAZIONI FINALI DEL TAVOLO DI COORDINAMENTO PER LA VALUTAZIONE DELLE LEGGI PROVINCIALI</b>	<b>PAG. 97</b>

## PRESENTAZIONE

La **legge provinciale 28 marzo 2013, n. 5** prevede il controllo sullo stato di attuazione delle leggi provinciali e la valutazione degli effetti delle politiche pubbliche per fornire al Consiglio provinciale e alla Giunta provinciale elementi conoscitivi ulteriori e strumentali anche all'adozione di scelte informate nell'esercizio delle rispettive attribuzioni.

L'attività di controllo e di valutazione ha lo scopo, in particolare, di contribuire ad aumentare l'integrazione tra la verifica di processo sull'attuazione delle leggi e la valutazione degli effetti prodotti dalle stesse e per esplicitare il grado di realizzazione concreta delle misure previste dall'intervento di regolazione per ottenere i risultati auspicati e il grado di efficacia delle norme sul contesto e sui destinatari.

L'attività è svolta in attuazione di uno specifico **Programma**<sup>1</sup> approvato d'intesa dal Presidente del Consiglio provinciale e dal Presidente della Provincia, sulla base della proposta formulata dal **Tavolo di coordinamento per la valutazione delle politiche pubbliche**<sup>2</sup>.

Il Programma approvato ha stabilito un **percorso di lavoro**<sup>3</sup>, partendo dal comune interesse del Consiglio provinciale e della Giunta provinciale di capire se e come una legge o una politica pubblica funziona; si fonda sulla collaborazione e la condivisione fra le

---

1 Il Programma per il controllo sull'attuazione delle leggi provinciali e per la valutazione degli effetti delle politiche pubbliche è stato approvato dai due Presidenti in data 19 dicembre 2014.

2 Il Tavolo di coordinamento per la valutazione delle politiche pubbliche – previsto dall'articolo 3, comma 2, della legge n. 5 del 2013 – ha il compito di preparare l'adozione e l'aggiornamento del programma, di verificare la sua attuazione, di promuovere e monitorare iniziative di semplificazione e di sburocratizzazione e di proporre la soppressione, la modifica o l'inserimento di clausole valutative o di altre disposizioni che prevedono obblighi informativi. Il Tavolo è stato costituito dal Presidente del Consiglio provinciale, in prima attuazione con proprio decreto del 21 luglio 2014, e la sua composizione è stata successivamente modificata con decreto 24 marzo 2015 e con decreto 8 settembre 2015. Attualmente il Tavolo di coordinamento è composto da:

- cons. Walter Viola, Presidente
- cons. Chiara Avanzo
- cons. Filippo Degasperi
- cons. Gianpiero Passamani
- Assessore Mauro Gilmozzi.

3 Rispetto alle leggi provinciali selezionate dal Programma, da sottoporre all'attività di controllo e di valutazione, il Tavolo di coordinamento ha approvato gli **schemi di lavoro**:

- Documento relativo al *Controllo sulla attuazione delle disposizioni* (previsioni normative, verifica dell'attuazione, evidenze e criticità riscontrate);
- Documento relativo alla *Valutazione degli effetti* (premessa, sintesi del contesto previgente, finalità e obiettivi della legge provinciale, risultati conseguiti in attuazione della legge provinciale);
- *Relazione conclusiva*.

due istituzioni per fornire un guadagno in termini di maggiore capacità di indirizzo e di governo, di produzione di idee e di elaborazione di soluzioni, configurando l'attività di controllo in modo del tutto diverso da quello proprio del sindacato ispettivo.

Obiettivo del Programma è la promozione di attività finalizzate a verificare, anche attraverso la consultazione di cittadini e destinatari delle leggi o delle politiche pubbliche oggetto di valutazione, le effettive modalità di applicazione delle norme approvate, i problemi riscontrati nei passaggi attuativi, i motivi di eventuali difficoltà e la reale capacità degli interventi realizzati di produrre gli effetti desiderati sui destinatari e sui cittadini nonché la formulazione di eventuali osservazioni per migliorare gli interventi pubblici e la regolazione normativa.

Per permettere la pubblica fruibilità delle informazioni sull'attività svolta, i risultati sul controllo e la valutazione delle leggi sono rappresentati in specifiche **relazioni pubblicate** in una apposita sezione del sito istituzionale del Consiglio provinciale e della Provincia dedicata all'attuazione della legge provinciale n. 5 del 2013.

Questa relazione<sup>4</sup> costituisce il lavoro svolto per il controllo dello stato di attuazione e la valutazione degli effetti della 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)* selezionata dal Programma approvato nel 2014, con particolare riferimento ai **quesiti valutativi**<sup>5</sup> indicati dal Tavolo di coordinamento.

La relazione contiene gli elementi per la verifica della attuazione delle disposizioni della legge e degli effetti dalle stesse prodotti, evidenziando il contesto normativo, le finalità, gli obiettivi generali e gli obiettivi specifici della stessa nonché la

---

4 La *Relazione conclusiva* è stata predisposta – come pure il Documento relativo al “*Controllo sull'attuazione delle disposizioni della legge provinciale n. 15 del 2005*” e il Documento di “*Valutazione degli effetti della legge provinciale n. 15 del 2005*” – a cura della **Unità di Missione Strategica per la valutazione dell'attività normativa** della Provincia autonoma di Trento, con la collaborazione del Servizio Autonomie locali e del Servizio legislativo del Consiglio provinciale di Trento.

5 I **quesiti valutativi**, definiti dal Tavolo di coordinamento, sono i seguenti:

N. 1 - Risultati conseguiti dalla legge provinciale n. 15 del 2005 in risposta ai bisogni abitativi dei cittadini, e in particolare della popolazione più vulnerabile, in attuazione degli interventi dalla stessa previsti e con particolare riferimento all'efficacia e all'integrazione delle diverse modalità di assegnazione degli alloggi nei confronti dei nuclei familiari non in grado di realizzare in modo autonomo soluzioni abitative appropriate.

N. 2 - Ricadute degli interventi di edilizia abitativa pubblica sul sistema locale, anche a seguito della costituzione della società ITEA SpA, con particolare riferimento al settore edilizio e immobiliare.

rappresentazione degli interventi di attuazione e degli effetti della politica provinciale per la casa.

Per meglio rappresentare il quadro conoscitivo sono stati altresì riportati – in forma di tavole e grafici – i dati più significativi e di sintesi sull'andamento della politica provinciale per la casa, talora anche con riferimenti antecedenti il periodo di vigenza della legge provinciale n. 15 del 2005, per favorire una continuità di interpretazione.

Per la valutazione degli effetti della legge, la relazione da conto delle considerazioni, espresse in particolare sui quesiti valutativi, dei soggetti consultati<sup>6</sup> dal Tavolo di coordinamento in specifiche audizioni, che talvolta sono state accompagnate da note documentali. I contributi dei soggetti consultati sono rappresentati in modo sintetico e organizzati per tematiche omogenee in modo da consentirne il miglior utilizzo ai fini della valutazione finale e sono accompagnati da un'evidenza delle proposte di intervento normativo desunte dalle audizioni e da specifici documenti messi a disposizione.

Le **valutazioni finali del Tavolo di coordinamento** mettono in rilievo gli effetti della legge, e con particolare riferimento agli ambiti indicati nei quesiti valutativi, i **risultati ottenuti rispetto alle finalità e agli obiettivi originari** e le **criticità riscontrate** nella attuazione. Alla luce del lavoro svolto, in fine, la relazione conclusiva contiene **elementi di cui tenere conto nella eventuale revisione della vigente normativa**.

---

6 Sono stati invitati, e auditi, i seguenti soggetti.

In data 3 ottobre 2016:

- Difensore civico
- ITEA SpA – Istituto trentino edilizia abitativa
- Organizzazioni sindacali: CGIL, CISL e UIL, ACLI-Sicet.

In data 10 ottobre 2016:

- Consiglio delle Autonomie locali della provincia autonoma di Trento
- Federazione Trentina della Cooperazione
- Associazione artigiani e piccole imprese della provincia di Trento
- Associazione trentina dell'edilizia (Ance Trento)
- Fondo Housing Sociale Trentino.

**VERIFICA DELLA ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI E DEGLI EFFETTI DELLA LEGGE PROVINCIALE N. 15 DEL 2005 – *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)***

Sul territorio provinciale si registrano iniziative specifiche di edilizia popolare prima che il Trentino entrasse a fare parte del Regno d'Italia: in particolare, per iniziativa del sindaco Oss Mazzurana, eletto Podestà di Trento per quattro volte tra il 1872 ed il 1892, sono state costruite le prime "case operaie" nella città di Trento, già nel periodo 1890-1894<sup>7</sup>.

In Italia, l'attenzione esplicita e istituzionalizzata al problema della casa per le classi sociali meno abbienti si impone a partire dai primi anni del '900 con la legge Luzzati, del 1903, che ha previsto la creazione di un nuovo ente – l'Istituto Autonomo per le Case Popolari (I.A.C.P.) – organizzato al fine esclusivo di costruire case popolari da destinare alla locazione a costo ridotto.

In Trentino, l'Istituto Autonomo per le Case Popolari ha iniziato ad operare dal 1922 con l'obiettivo principale di costruire case dove più urgente si presentava la necessità e, più specificatamente, per le classi popolari meno abbienti. Fino agli anni '60, l'attività dell'Istituto I.A.C.P. trentino ha riguardato, quasi esclusivamente, la città di Trento che, con il processo di industrializzazione<sup>8</sup> e il conseguente inurbamento, registrava una

---

7 PAOLO OSS MAZZURANA – *Il progresso al potere* – di Graziano Riccadonna – edizioni– U.C.T. – Trento.  
A cura di Laura Postinghel Tomasi.

*"...L'idea di un quartiere operaio nella zona di Piedicastello, in un'area in parte appena liberata dall'Adige e acquistabile a prezzi modici dal Comune in quanto area da bonificare, prende corpo nel 1889... La costruzione delle prime case operaie a Piedicastello, aldilà del fiume Adige verso il Dos Trento, e in Pietrastretta, sulla collina verso nord, cerca di offrire una prima risposta organica al problema sociale, anche se la molla originaria non poteva che essere l'espulsione delle classi più povere dal centro urbano per permettere l'azione di risanamento del centro storico... Il 6 giugno 1890 la Giunta municipale dà l'avvio all'operazione proponendo al civico consesso l'acquisizione dell'area di Piedicastello...La politica sociale governativa viene lentamente ad affiancarsi al tentativo di Oss Mazzurana: la legge imperiale del 9.2.1892 n°37 e provinciale del 31.7.1892 n° 21 concedono esenzioni fiscali alle costruzioni per la classe operaia e il Consiglio comunale di Trento nella sessione del 3.12.1892 approva il piano regolatore di Piedicastello, stabilendo le facilitazioni da accordarsi dal Comune per la costruzione degli alloggi popolari...L'iniziativa privata per le case operaie stenta ad affiorare, anche perché il Consiglio comunale non è dell'avviso, contrariamente al Podestà, di intraprendere direttamente il finanziamento dell'operazione... Oss Mazzurana compie la scelta di costruire direttamente e con finanziamento personale e privato la costruzione di una prima fila di 10 case operaie. Scomparso il Mazzurana, i figli offrono le 10 case alla Società di Mutuo soccorso, con la clausola che essa rispetti le facilitazioni concesse dallo Stato agli operai ...La vendita degli eredi Mazzurana del primo lotto di 10 case alla Società di Mutuo Soccorso tra il 1896 e il 1897 segna l'inizio di un interesse più largo per le case operaie...e un secondo lotto di case viene costruito dalla stessa Società. ..."*

8 Si trattava di rispondere all'aumento della domanda di abitazioni popolari espressa dai lavoratori a seguito di alcuni e rilevanti insediamenti industriali dell'epoca: Hilton, Clevite, IRET e Laverda nel comune di Trento; Marangoni e Grundig nel comune di Rovereto.

richiesta di casa particolarmente significativa: le prime realizzazioni hanno riguardato la costruzione degli edifici conosciuti con i nomi di “Casoni” e di “Vaticano” nella allora periferia sud di Trento. L’Istituto I.A.C.P. trentino ha poi esteso la propria attività nei comuni di Rovereto e di Riva del Garda – operando con fondi messi a disposizione dallo Stato (INA Casa – GESCAL) – sino a interessare l’intero territorio provinciale.

L’azione provinciale nel settore dell’edilizia residenziale pubblica si è caratterizzata per la **continuità dell’iniziativa** e la legislazione **della Provincia** si è sostanziata, sino al 1971, nell’emanazione di leggi a integrazione degli interventi statali e finalizzate a incentivare, con agevolazioni finanziarie, l’attività edilizia dei privati.

Successivamente alla revisione dello Statuto speciale per il Trentino Alto Adige<sup>9</sup> che ha attribuito alla Provincia autonoma di Trento la **competenza legislativa primaria** in materia di edilizia abitativa (articolo 8, n. 14), la Provincia ha esercitato, nel 1972 una prima volta, la propria competenza in materia con la **legge provinciale 30 dicembre 1972, n. 31** (*Riordinamento della disciplina in materia di edilizia abitativa e norme sulla espropriazione per pubblica utilità*)<sup>10</sup> che, tra l’altro, ha attribuito alla Giunta provinciale la programmazione<sup>11</sup> di tutti gli interventi nel campo dell’edilizia sovvenzionata e **ha trasformato l’istituto I.A.C.P. trentino in Istituto Trentino per l’Edilizia Abitativa – ITEA**, affidando al medesimo il compito di attuare i programmi di edilizia sovvenzionata<sup>12</sup>.

Nei due decenni successivi (1970-1990), la legislazione provinciale in materia di edilizia abitativa è stata oggetto di **continui aggiornamenti**<sup>13</sup> e **modifiche**, finalizzati all’adeguamento della risposta a bisogni abitativi che andavano via via evolvendosi in termini di articolazione e complessità.

---

9 Decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670 – Approvazione del testo unico delle leggi costituzionali concernenti lo statuto speciale per il Trentino–Alto Adige.

10 A seguito della presentazione del disegno di legge 27 settembre 1972, n. 93, di iniziativa della Giunta provinciale.

11 La programmazione era attuata attraverso l’azione dei Comprensori, competenti alla localizzazione degli interventi in base alle rispettive esigenze prioritarie, e si completava tramite l’intervento dei Comuni.

12 Negli anni ‘70 il principale intervento realizzato è costituito dalle Torri di Man, il cosiddetto “*Quartiere di Madonna Bianca*” nella parte sud della città di Trento.

13 Tra i quali, in particolare, la legge provinciale 6 giugno 1983, n. 16 “*Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa*” (abrogata dall’articolo 104 della legge provinciale n. 21 del 1992).

Precisi indirizzi di politica nazionale e locale a vantaggio della proprietà – unitamente a una situazione socio-economica caratterizzata da piena occupazione, continuità nel tempo dei rapporti di lavoro, redditi continuativamente in crescita, propensione al risparmio, stabilità strutturale e relazionale delle famiglie – hanno determinato, in Trentino, una situazione “residenziale-abitativa” di matrice più “mediterranea”<sup>14</sup> che “europea”, con una quota delle famiglie in affitto che si attestava sul 30% del totale delle famiglie trentine già nei primi anni '90.

Con la **legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21** (*Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa*)<sup>15</sup>, la Provincia autonoma di Trento ha nuovamente disciplinato, in maniera complessiva, il settore dell'edilizia abitativa e confermato il ruolo di ITEA – Istituto Trentino per l'edilizia abitativa quale “ente pubblico funzionale del quale la Provincia si avvale per l'attuazione degli interventi di edilizia abitativa pubblica e per la gestione del relativo patrimonio”.

Come emerge dalla relazione e dal testo del disegno di legge n. 165 del 1991 – all'origine della citata legge provinciale n. 21 del 1992 – la missione sociale della Provincia autonoma di Trento in tema di abitazione ha assunto a **principi cardine dell'edilizia residenziale pubblica**:

- la corretta programmazione urbanistica e progettazione architettonica per rafforzare i valori della vivibilità e della sicurezza sociale;
- la corretta valutazione dei bisogni abitativi per contribuire a diminuire la disaggregazione sociale aumentando la coesione della collettività;
- la corretta pianificazione degli interventi da localizzare sul territorio per contribuire al riequilibrio delle funzioni territoriali;
- la promozione del recupero di edifici collocati in centri storici per valorizzare il patrimonio architettonico e storico della comunità e limitare l'utilizzo di nuove aree edificabili;

---

14 La matrice mediterranea della residenzialità si caratterizza per un prevalente livello di proprietà dell'abitazione e un minore ricorso alla soluzione dell'affitto: ne sono esempi l'Italia meridionale, la Grecia e il Portogallo. Germania, Austria e Francia sono, invece, esempi della matrice europea con percentuali di ricorso al mercato dell'affitto/locazione prossime al 55%.

15 A seguito della presentazione del disegno di legge 16 dicembre 1991, n. 165, di iniziativa della Giunta provinciale.

- il sostegno del settore abitativo in ragione della sua capacità di creazione di valore aggiunto e di indotto il contributo dell'abitazione allo sviluppo del sistema produttivo locale anche come mezzo di coordinamento delle politiche, di aumento della flessibilità dell'offerta e di coinvolgimento delle risorse private accanto a quelle pubbliche;
- la creazione di una forte azione sinergica con i partner economici locali per destinare al settore dell'abitazione risorse private accanto a quelle pubbliche;
- la tutela ambientale nel settore dell'abitazione con particolare riguardo al risparmio energetico, alla scelta dei materiali impiegati per le costruzioni, all'introduzione di sistemi tecnologici ed impiantistici finalizzati al riutilizzo delle risorse idriche ed energetiche.

Le dinamiche evolutive della società trentina hanno determinato la **continua necessità di revisione della disciplina di settore** che, nel tempo, è stata oggetto di continui rimaneggiamenti divenendo sempre più complessa e di difficile gestione sul piano amministrativo. Nei tredici anni di vigenza della legge provinciale n. 21 del 1992<sup>16</sup> è progressivamente maturata la consapevolezza che il problema dell'abitare doveva essere affrontato in modo diverso, considerata l'**esigenza di continuare a dare adeguata risposta alle domande della fascia di popolazione più povera, ma anche al bisogno abitativo, sempre crescente, di nuove fasce di popolazione escluse dai benefici previsti dalla normativa vigente.**

L'intervento di riforma della legislazione provinciale in materia di edilizia pubblica è stato stimolato, tra l'altro:

- dalla **necessità di prevedere nuovi strumenti**, a fianco delle forme di sostegno già previste in materia<sup>17</sup>, **per dare risposta alle esigenze di quella sempre più consistente categoria di persone e di nuclei familiari non poveri, ma a rischio di**

---

<sup>16</sup> Al fine di favorire la continuità interpretativa delle politiche provinciali intraprese nel settore, una sintetica rappresentazione del contesto normativo previgente – e, in particolare, un approfondimento del percorso attuativo della disciplina provinciale in materia di edilizia abitativa nel periodo 1993-2006 – è disponibile nella APPENDICE N. 1 del Documento relativo alla “**Valutazione degli effetti** della legge provinciale n. 15 del 2005”, consultabile all'indirizzo <http://www.consiglio.provincia.tn.it/istituzione/comitato-per-la-razionalizzazione-normativa/Pages/presentazione.aspx>

<sup>17</sup> In un contesto sociale caratterizzato da crescente fragilità delle famiglie, dai problemi legati all'aumento del lavoro discontinuo e precario e dall'aumento del costo della vita rispetto agli stipendi medi percepiti, le forme di sostegno già previste sono state ritenute insufficienti per i cittadini privi della capacità economica per acquistare l'abitazione principale tramite un mutuo o per accedere all'edilizia agevolata e, per i cittadini con reddito superiore, anche di poco, a quello previsto per poter presentare la domanda di alloggio pubblico.

**povertà** in ragione dei cambiamenti strutturali del contesto economico e sociale, in un quadro segnato da un andamento dei canoni sul mercato sempre meno sostenibili;

- dal **bisogno di aumentare l'offerta di alloggi per soddisfare un maggiore fabbisogno abitativo**, salvaguardando la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi e assicurando risposte coerenti con uno sviluppo urbanistico armonico e sostenibile (integrato con le diverse componenti del territorio attraverso valutazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed estetiche) e privilegiando la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente con interventi di recupero e di riqualificazione in un'ottica di risparmio di territorio;
- dalla **scelta di affidare un ruolo centrale alla locazione** ritenuta lo strumento d'intervento più adeguato viste le condizioni di contesto<sup>18</sup> e di **promuovere**, in via prioritaria, **un'offerta aggiuntiva nel settore dell'affitto** (con alloggi a canone moderato e concordato);
- dall'**esigenza di migliorare le regole** per l'accesso agli alloggi pubblici e per la permanenza negli stessi, **favorendo maggiore equità** e più reddito disponibile alle famiglie attraverso gli effetti redistributivi generati con l'applicazione di canoni agevolati;
- dalla **volontà di far assumere alla politica provinciale per la casa** – in ragione della dimensione patrimoniale complessiva pubblica a disposizione – **un ruolo significativo e incisivo nelle dinamiche del mercato immobiliare e nell'equilibrio tra domanda e offerta di soluzioni abitative**, anche finalizzato a prevenire aumenti dei prezzi e speculazioni finanziarie.

Con la **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*)<sup>19</sup>, è stata operata la riforma del settore.

---

<sup>18</sup> Estrema difficoltà dell'acquisto in proprietà per i prezzi sempre più elevati, per la precarietà che caratterizza il mondo del lavoro e l'instabilità cui sono esposte le famiglie anche a seguito della disgregazione della rete parentale; basso turnover degli alloggi pubblici, rigidità dell'offerta di alloggi pubblici che non può aumentare tempestivamente e proporzionalmente alle domande.

<sup>19</sup> A seguito della presentazione del disegno di legge 31 dicembre 2004, n. 93 di iniziativa della Giunta provinciale.

La **nuova disciplina** – incentrata sulla **edilizia sociale** – ha disposto, in particolare, la **trasformazione dell'ente funzionale ITTEA<sup>20</sup> in una società per azioni** e **l'introduzione di nuovi strumenti per ampliare l'offerta abitativa sociale** a vantaggio di nuove tipologie di fabbisogno espresse da **fasce di popolazione vulnerabili per reddito** e a rischio di povertà in ragione delle modifiche strutturali del tessuto sociale.

Negli **anni immediatamente successivi alla riforma**, il manifestarsi della **crisi economica<sup>21</sup>** – che inevitabilmente ha condizionato lo sviluppo degli interventi realizzati in attuazione della legge provinciale n. 15 del 2005 – ha comportato una **contrazione delle risorse da destinare agli interventi da programmare secondo quanto originariamente previsto dalla legge** e la **necessità di modificare ripetutamente la nuova disciplina** (legge provinciale e relativo regolamento di esecuzione) sia per assumere **nuovi strumenti** comunque orientati al perseguimento delle finalità alla base dell'originario intervento legislativo, sia per **aumentare l'efficacia, l'efficienza e l'equità del complesso di misure previste** dalla politica provinciale per la casa.

Va, in proposito, segnalato che la disciplina recata dalla **legge provinciale n. 15 del 2005** – che risulta complessivamente attuata in tutte le sue previsioni<sup>22</sup> – è stata oggetto, dalla sua approvazione e fino al 2016, di **sessantuno interventi di modifica o integrazione** e che, nel medesimo intervallo temporale, il **regolamento di esecuzione** è stato emanato con d.P.P. 18 ottobre 2006, N. 18-71/Leg. e modificato con d.P.P. 29 maggio 2007, n. 11-91/Leg. e con d.P.P. 11 luglio 2008, n. 25-132/Leg..

Successivamente il regolamento di esecuzione è stato **abrogato e sostituito** dal d.P.P. 12 dicembre 2011, n. 17-75/Leg (costituito da 50 articoli e 6 allegati), **a sua volta modificato e integrato** con il d.P.P. 3 dicembre 2015, n. 19-33/Leg. al fine di adeguarlo, da ultimo, alle modifiche apportate alla legge provinciale n. 15 del 2005 dall'articolo 76 della legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14 (*legge finanziaria provinciale 2015*).

---

<sup>20</sup> Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa, ente funzionale della Provincia ai sensi dell'articolo 8 della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21.

<sup>21</sup> A partire dal 2007 il contesto economico ha visto concretizzarsi, prima la crisi 2008/2009 sui mercati finanziari (con carattere mondiale) e, più tardi, la crisi 2012/2013 che ha impattato soprattutto sui Paesi con un rilevante debito sovrano tra cui l'Italia.

<sup>22</sup> Il grado di attuazione della legge provinciale è valutato nel Documento relativo al "**Controllo sull'attuazione delle disposizioni** della legge provinciale n. 15 del 2005" consultabile all'indirizzo:  
<http://www.consiglio.provincia.tn.it/istituzione/comitato-per-la-razionalizzazione-normativa/Pages/presentazione.aspx>

## Finalità, obiettivi generali e obiettivi specifici

Le finalità, gli obiettivi generali e gli obiettivi specifici della “nuova politica pubblica della casa” delineata dalla legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15<sup>23</sup> – stabiliti espressamente dalla **norme originarie** e dagli **interventi successivi di integrazione e modificazione** – sono i seguenti.

<b><i>FINALITÀ</i></b>	ADEGUAMENTO DELLA POLITICA PROVINCIALE DELLA CASA, ANCHE ATTRAVERSO STRUMENTI A FAVORE DI SOGGETTI NON DESTINATARI DI SOSTEGNO PUBBLICO PER L'ACCESSO ALLA PRIMA ABITAZIONE	
<b><i>Obiettivo GENERALE</i></b>	ASSICURARE, ATTRAVERSO L'INTERVENTO PUBBLICO IN DIVERSE MODALITÀ, LA DISPONIBILITÀ DI ALLOGGIO ADEGUATO AI NUCLEI FAMILIARI PRIVI DEI MEZZI PROPRI PER RISOLVERE IN MODO IDONEO IL PROBLEMA ABITATIVO	
<b><i>Obiettivi SPECIFICI</i></b>	1	MAGGIORE RISPOSTA AL BISOGNO CASA ESPRESSO DALLA POPOLAZIONE PIÙ VULNERABILE – tramite diverse modalità di intervento ( <i>nuovi alloggi pubblici, canoni agevolati e contributi ai locatari per il pagamento del canone di locazione di mercato</i> )
	2	DETERMINAZIONE DI BENEFICI SUL SISTEMA ECONOMICO LOCALE, a seguito di un forte coinvolgimento dei soggetti privati ( <i>singoli e imprese proprietari di alloggi da locare, imprese costruttrici e indotto</i> )

<sup>23</sup> **Finalità e obiettivi** sono stati individuati nel testo originario e precisati anche sulla base di quanto segnalato nei lavori preparatori e nelle relazioni illustrative ai diversi disegni di legge da cui è originata la legge provinciale n. 15 del 2005 – approvata nel corso della XIII legislatura – il cui **percorso di approvazione** ha visto l'esame dei seguenti **disegni di legge** vertenti sulla stessa materia:

**Disegno di legge 3 marzo 2004, n. 34** "*Modifiche all'articolo 91bis della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)*". **Proponente il consigliere Bertolini** – intende estendere a tutti i lavoratori i benefici di cui all'articolo 91bis della legge provinciale n. 21 del 1992, considerando che l'esigenza di acquistare e prendere in affitto un alloggio ad un prezzo ragionevole riguarda la generalità dei cittadini.

**Disegno di legge 5 aprile 2004, n. 46** "*Modificazioni alla legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)*". **Proponenti i consiglieri Delladio, Viola, Giovanazzi, Mosconi e Malossini** – propone di elaborare una nuova formula, per il calcolo del reddito convenzionale, che consideri anche elementi patrimoniali significativi, in sintonia con quanto disposto dalla legge provinciale 1 febbraio 1993, n. 3, e specificare a livello legislativo che non sono considerati componenti del nucleo familiare le persone conviventi con il richiedente ovvero gli ospiti, quando convivenza o ospitalità sono finalizzate a scopi di assistenza o collaborazione familiare, sulla base di un rapporto di lavoro a tempo pieno e esclusivo.

**Disegno di legge 31 dicembre 2004, n. 93** "*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)*". **Proponente l'assessore Dalmaso** – intende affrontare alcune problematiche di edilizia abitativa di particolare urgenza e complessità attraverso una modifica parziale della legge provinciale n. 21 del 1992 capace tuttavia di armonizzarsi con la futura revisione del settore del welfare. Propone di facilitare l'accesso all'abitazione affidando un ruolo centrale alla locazione, ritenuta lo strumento d'intervento più adeguato visti il basso turnover degli alloggi pubblici, la staticità dell'offerta dell'edilizia pubblica e l'estrema difficoltà dell'acquisto in proprietà a causa di prezzi sempre più elevati e della situazione economica in peggioramento.

**Per il raggiungimento delle finalità e degli obiettivi, la legge provinciale n. 15 del 2005:**

1. **ha individuato quali beneficiari della politica provinciale per la casa i “nuclei in condizioni economiche modeste” (nucleo tipo beneficiario della assegnazione di alloggio pubblico) e le “famiglie vulnerabili” (nuclei in una condizione economica migliore di quella di chi ha accesso agli alloggi pubblici, ma insufficiente per l’accesso al libero mercato dell’affitto);**
2. **ha delineato il nuovo sistema dell’edilizia residenziale pubblica che ha:**
  - **riservato alla competenza della Provincia le funzioni di carattere generale<sup>24</sup> – concernenti le attività di indirizzo e coordinamento (adozione del regolamento di esecuzione della legge provinciale, determinazione dei principi generali di tutela, definizione dei livelli delle prestazioni pubbliche nel rispetto di quelli definiti dallo Stato), il finanziamento e il controllo;**
  - **assegnato agli enti locali compiti di promozione del sostegno alle famiglie attraverso l’offerta di alloggi pubblici e a canone moderato (anche attraverso la messa a disposizione di opportune aree o edifici da ristrutturare) e la creazione di sportelli casa (per assistere le famiglie nella scelta delle azioni e opzioni più idonee) e compiti attuativi inerenti alla formazione e gestione delle graduatorie per l’accesso ai benefici;**
  - **trasformato l’Istituto Trentino per l’Edilizia Abitativa, costituendo la società per azioni ITEA SpA<sup>25</sup>, a capitale sociale interamente pubblico e socio unico la Provincia autonoma di Trento, con compiti attuativi<sup>26</sup> per l’incremento**

---

<sup>24</sup> Definizione di standard o livelli minimi delle prestazioni pubbliche, mediante **atti di carattere generale**.  
Creazione del **Fondo provinciale casa**, finalizzato ad interventi di aiuto (contributo) al pagamento dei canoni, e riparto delle risorse del fondo medesimo.  
Definizione delle **procedure** per le assegnazioni degli alloggi e dei **criteri** per determinare i canoni.  
Trasferimento di **finanziamenti a ITEA SpA**, in base a una specifica **convenzione** (programmazione concordata).

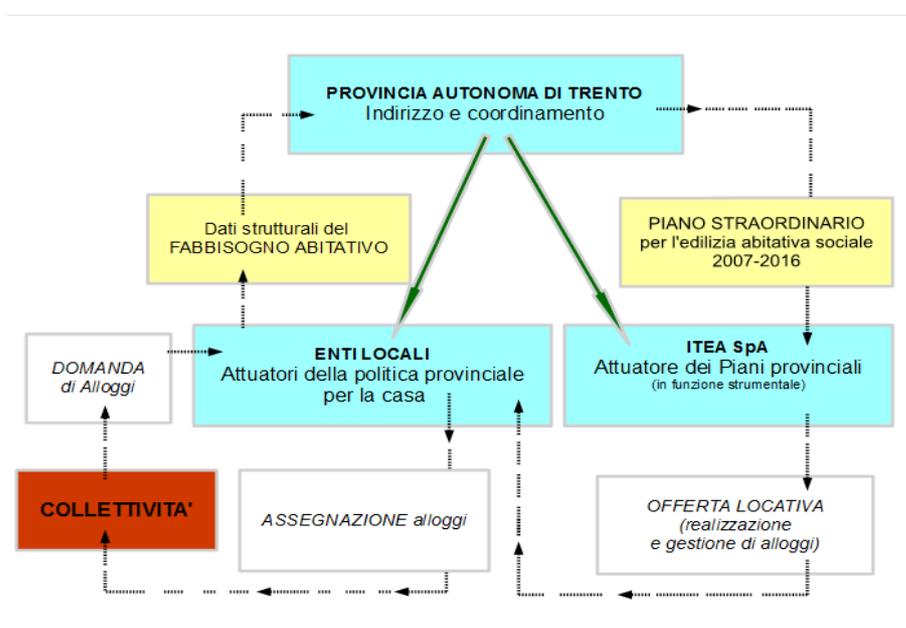
<sup>25</sup> La struttura organizzativa, le aree di attività e l’andamento gestionale della Società ITEA SpA sono descritti, in dettaglio e con riferimento al periodo 2008-2015, nella APPENDICE N. 2 del Documento relativo alla **“Valutazione degli effetti** della legge provinciale n. 15 del 2005”, consultabile all’indirizzo <http://www.consiglio.provincia.tn.it/istituzione/comitato-per-la-razionalizzazione-normativa/Pages/presentazione.aspx>

<sup>26</sup> L’attività di ITEA SpA si articola in tre tipologie:  
**ATTIVITÀ REALIZZATIVA** – attiene alla costruzione di nuovi alloggi di edilizia abitativa su aree individuate dai comuni, all’acquisto di edifici e di alloggi per ristrutturarli, all’acquisto di alloggi idonei alla locazione direttamente sul mercato, alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.  
**GESTIONE DEL PATRIMONIO** – attiene alla valorizzazione del patrimonio esistente, con interventi di manutenzione immobiliare e impiantistica finalizzati a riqualificare gli immobili e ad assicurare sicurezza, vivibilità e qualità dell’abitare.  
**GESTIONE DELL’UTENZA** – attiene principalmente ai profili di gestione amministrativa riconducibili all’insieme dei processi inerenti alla gestione del rapporto locativo (requisiti contrattuali, redazione e stipula dei contratti di locazione e di cessione, servizi per l’utenza) e alla gestione dei rapporti e obblighi contrattuali.

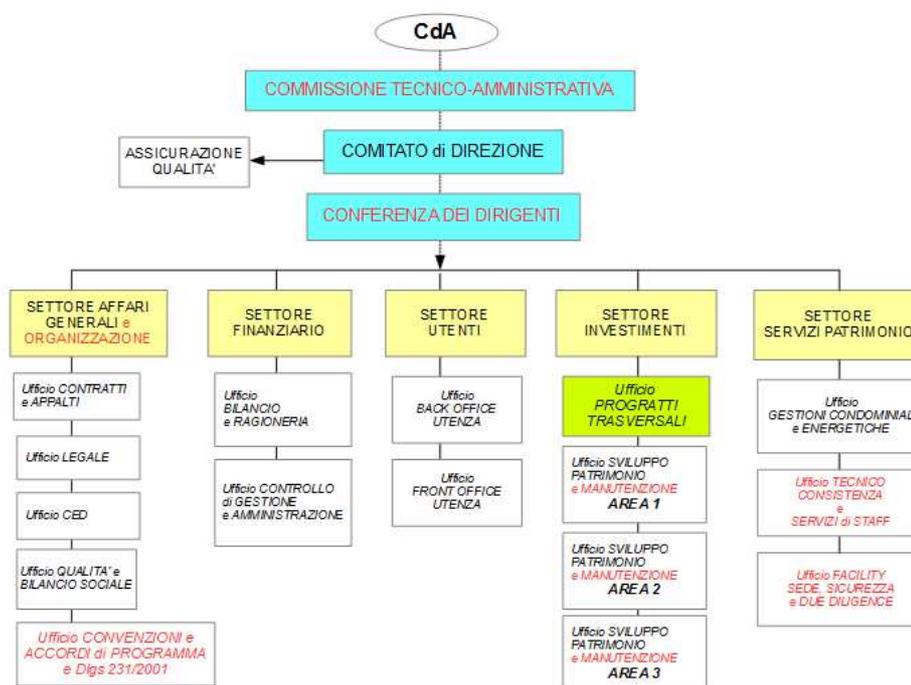
(realizzazione, reperimento) e la valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico (anche per recuperare mezzi finanziari alle finalità perseguite) e di promozione dell'offerta di nuove residenze a canone moderato. La **trasformazione dell'Istituto in società per azioni** è stata **finalizzata**, in particolare, a:

- **proseguire la mission caratteristica di costruttore e gestore di alloggi destinati all'edilizia pubblica**, già di ITEA, per rispondere, nel rispetto degli indirizzi della politica sociale, al bisogno abitativo della popolazione più debole;
- **valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico**, e la conseguente **redditività**, per reperire risorse da destinare a nuovi investimenti e alla copertura di oneri connessi a operazioni di finanza straordinaria, finalizzati al Fondo provinciale casa;
- **rendere autonoma la sostenibilità e lo sviluppo nel tempo della gestione**, anche da un punto di vista **finanziario**, riducendo, conseguentemente, i contributi della Provincia al bilancio della Società, per determinare un effetto positivo in termini di spesa, sia corrente che di investimento.

Il nuovo sistema è entrato a regime a partire dal **gennaio 2008**<sup>27</sup>.



<sup>27</sup> La legge provinciale n. 15 del 2005 ha disposto che nel **periodo di transizione** intercorrente dalla costituzione di ITEA SpA e fino al 31.12.2007, l'attività della Società continuasse ad essere regolata dalla legge provinciale n. 21 del 1992. Il complesso normativo di riferimento – legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e D.D.P. 18 ottobre 2006 n. 18-71/Leg. (regolamento di esecuzione) – è diventato operativo dal gennaio 2008.



3. ha disposto la istituzione del Fondo provinciale casa<sup>28</sup> destinato al finanziamento delle attività previste dalla politica provinciale per la casa, riservando alla Giunta

<sup>28</sup> Sulla base dell'intesa complessiva per la finanza locale provinciale, definita ai sensi dell'articolo 81 dello Statuto di autonomia, il Fondo casa è ripartito annualmente tra la Provincia e gli enti locali tenuto conto dei fabbisogni rilevati, degli standard minimi fissati dalla Giunta provinciale e di ogni altro costo a carico degli enti locali derivante dall'attuazione di interventi previsti dal regolamento di esecuzione della l.p. 15/2005.

L'intesa individua, per ciascun ente locale competente, il limite di spesa annua per la concessione dei contributi integrativi, ivi compresi quelli la cui erogazione è effettuata direttamente dalla Provincia.

Il riparto tiene conto delle somme erogate dalla Provincia ad ITEA Spa.

Con deliberazione n. 1300 del 29 maggio 2009, la Giunta provinciale ha approvato la disciplina generale relativa al funzionamento del Fondo provinciale casa, stabilendo le modalità di concessione, erogazione e rendicontazione dei finanziamenti a carico del Fondo medesimo precisando che, per quanto concerne i finanziamenti in favore di ITEA Spa a carico del Fondo provinciale casa (compresi quelli per la copertura di costi individuati con deliberazione della Giunta provinciale) le modalità di erogazione e rendicontazione delle somme sono definite con i singoli provvedimenti di assegnazione.

La disciplina riguarda, in particolare:

- relativamente alle uscite dal fondo:
  - il compenso per l'attività prestata da ITEA Spa per l'attuazione della legge sulla base delle convenzioni con la Provincia e con gli enti locali
  - i contributi integrativi erogati dagli enti locali ai nuclei familiari in locazione su libero mercato
  - le somme corrisposte agli enti locali per i costi connessi al cambio alloggi e ogni altro onere per l'attuazione della legge
  - le somme corrisposte ai Centri di assistenza fiscale e ai soggetti che esercitano l'attività di sportello casa
  - i finanziamenti per la costituzione di fondi di garanzia;
- relativamente alle entrate al fondo, (fino all'entrata in vigore della Riforma istituzionale di governo dell'autonomia del Trentino):
  - le somme versate al fondo da ITEA Spa (differenza tra canone di mercato e canone oggettivo; differenza tra canone sostenibile e canone oggettivo; ogni altro somma eccedente il canone oggettivo)
  - le somme versate al fondo da parte degli enti locali (somme in avanzo).

La disciplina generale per il riparto del Fondo provinciale casa è stata definita dal regolamento di esecuzione della legge ed è ora contenuta nel articolo 49 del d.P.P. 12 dicembre 2011, n. 17-75/Leg.

provinciale<sup>29</sup> la disciplina delle modalità di riparto delle risorse tra i soggetti attuatori;

4. **ha individuato**, quale strumento principale per attuare la politica provinciale della casa e per incrementare la disponibilità complessiva di alloggi, il **Piano Straordinario per l'edilizia abitativa sociale 2007-2016**;
5. **ha previsto la concessione** (ai nuclei familiari con una condizione economico-patrimoniale insufficiente) del **contributo integrativo sul canone di locazione sia per gli alloggi sociali che per alloggi locati sul libero mercato** nonché la possibilità di locazione temporanea a canone sostenibile in “casi straordinari di urgente necessità”;
6. **ha introdotto** la possibilità, per gli enti locali, di realizzare sul territorio **sportelli casa**<sup>30</sup>, con il compito di svolgere servizi d'informazione e di consulenza a vantaggio dei richiedenti, azioni di accompagnamento nell'inserimento abitativo e nell'espletamento istruttorio relativo ai procedimenti amministrativi;
7. **ha stabilito** – con modifiche alla disciplina introdotte con la legge finanziaria provinciale 2010 e con la legge finanziaria provinciale 2012 – **che la Provincia**, anche per il tramite delle società da essa controllate, **promuove la costituzione di uno o più fondi immobiliari** per sviluppare l'edilizia residenziale attraverso la realizzazione di alloggi a canone moderato;
8. **ha previsto** – con una modifica alla disciplina introdotta dalla legge finanziaria provinciale 2010 – la **concessione del contributo agevolativo alle imprese** per la realizzazione di alloggi da locare a canone moderato e la **concessione del contributo a proprietari di immobili** ad uso abitativo da destinare alla locazione a canone moderato per la durata minima di quindici anni;
9. **ha previsto** – con modifiche legislative apportate dalla legge finanziaria provinciale 2015 e dalla legge provinciale di stabilità 2016 – l'applicazione delle **esenzioni fiscali** previste dalle leggi provinciali in materia di tributi locali per gli alloggi sociali a **vantaggio dei proprietari di alloggi a uso abitativo locati a canone moderato** e la **costituzione**, anche con risorse della Provincia, di un **fondo di garanzia** finalizzato a favorire, attraverso la garanzia pubblica dei rischi relativi al mancato pagamento da parte del conduttore, l'incontro domanda/offerta nel

---

<sup>29</sup> Deliberazione n. 1300 del 29 maggio 2009.

<sup>30</sup> Costituiti presso associazioni di inquilini, patronati e organizzazioni sindacali.

mercato della locazione per il reperimento di alloggi sfitti da mettere a disposizione per la locazione a canone moderato.

### **Maggiore risposta al bisogno abitativo espresso dalla popolazione più vulnerabile – (obiettivo specifico 1)**

Allo scopo di aumentare la risposta al bisogno abitativo dalla popolazione più vulnerabile attraverso l'incremento della disponibilità di alloggi, la Giunta provinciale ha avviato – nel corso del 2008 – un nuovo ciclo dell'edilizia residenziale pubblica approvando il **Piano Straordinario per l'edilizia abitativa sociale 2007-2016**<sup>31</sup> che ha programmato un piano finanziario pluriennale di 817.514.551 euro e previsto l'impegno per ITEA SpA di mettere a disposizione delle famiglie entro il 2016, 9.000 alloggi, dei quali:

- 3.000 derivanti da nuove costruzioni da locare a canone sociale,
- 3.000 da recupero e ristrutturazione di appartamenti esistenti (alloggi “di risulta”),
- 3.000 da realizzazioni con le modalità del canone moderato.

Per definire in via preventiva il **fabbisogno finanziario per la copertura del piano straordinario 2007-2016** sono stati assunti valori indicativi<sup>32</sup>, sulla base delle valutazioni tecniche, dei costi delle ultime realizzazioni in corso da parte di ITEA SpA e delle rilevazioni sul libero mercato.

I costi connessi alla realizzazione del piano straordinario 2007-2016 sono stati definiti distinguendo, in particolare, i costi dei **programmi in corso** (distinti per opere in fase di realizzazione, opere cantierabili e opere in corso di progettazione), delle **iniziative da programmare** (distinte tra acquisti di immobili e nuove costruzioni da realizzare), delle **iniziative non residenziali** per le quali ITEA aveva già assunto, prima della trasformazione in società per azioni, appositi impegni (accordi, programmi e

---

31 Deliberazione 4 aprile 2008, n. 828.

Modalità di sviluppo e grado di attuazione del Piano sono descritte nella APPENDICE N. 3 del Documento relativo alla “**Valutazione degli effetti** della legge provinciale n. 15 del 2005”, consultabile all'indirizzo <http://www.consiglio.provincia.tn.it/istituzione/comitato-per-la-razionalizzazione-normativa/Pages/presentazione.aspx>

32 Eventualmente oggetto di variazione sulla base delle reali situazioni che presenteranno il mercato e l'incontro tra domanda e offerta.

convenzioni) con enti locali per la loro realizzazione, della **manutenzione straordinaria** (prevista con particolare riferimento agli alloggi “di risulta” e agli interventi sul patrimonio occupato), degli **oneri finanziari** stimati.

<b>SPESE</b>		
<b>Programmi in corso</b> al 1 gennaio 2007	<i>cantierati</i>	<i>40.058.301,31</i>
	<i>cantierabili</i>	<i>22.099.107,74</i>
	<i>in progettazione</i>	<i>134.965.137,55</i>
	<b>Parziale</b>	<b>197.122.546,60</b>
<b>Iniziative da programmare</b>	<i>Acquisti (30% del totale)</i>	<i>144.167.871,41</i>
	<i>Nuove realizzazioni</i>	<i>323.207.657,90</i>
	<b>Parziale</b>	<b>467.375.529,31</b>
<b>Costi non residenziali connessi alle iniziative</b>	<i>Parzialmente non residenziali</i>	<i>8.072.890,18</i>
	<i>Totalmente non residenziali</i>	<i>18.840.913,04</i>
	<b>Parziale</b>	<b>26.913.803,22</b>
<b>Manutenzione straordinaria</b>	<i>su alloggi “da risulta”</i>	<i>75.661.603,46</i>
	<i>su patrimonio occupato</i>	<i>50.441.068,97</i>
	<b>Parziale</b>	<b>126.102.672,43</b>
<b>TOTALE spese INVESTIMENTO</b>		<b>817.514.551,56</b>
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.		
<b>COPERTURA</b>		
Disponibilità residue da Ente funzionale		9.056.622,93
Contributi Provincia già assegnati		28.433.874,57
Risorse proprie (cessioni)		33.256.000,00
<b>Ricorso al credito</b>		<b>400.000.000,00</b>
<b>Finanziamenti integrativi Provincia</b> (in conto capitale e valore attuale dei contributi)		<b>346.768.054,06</b>
<b>TOTALE</b>		<b>817.514.551,56</b>
Sono esclusi i costi per i quali il Piano straordinario prevede specifici finanziamenti della Provincia (Piano sicurezza, Filiera del legno)		

A partire dal 2008, **ITEA SpA** – che è tenuta, nonostante la forma giuridica privatistica, a rendere conto, nella prospettiva dell’interesse collettivo, dei **risultati conseguiti** e in particolare del **compito attuativo**<sup>33</sup> della politica provinciale per la casa

<sup>33</sup> Spetta a ITEA SpA il compito di generare e accrescere l’offerta locativa, di gestire il patrimonio abitativo, di sua proprietà o comunque in sua disponibilità, per la locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone agevolato (sociale, moderato, concordato) su tutto il territorio provinciale nonché di reperire ulteriori alloggi da destinare ad utenti con esigenze straordinarie ed urgenti, di natura temporanea.

sulla base e in coerenza con gli indirizzi della Giunta provinciale – è stata chiamata a dare attuazione al Piano Straordinario per l'edilizia abitativa sociale 2007-2016 attraverso un complesso di interventi di costruzione, di acquisto e di re-immissione nel circuito locativo degli alloggi “di risulta” rilasciati da ex-assegnatari. La Società è stata anche impegnata a creare valore economico con mirate attività di acquisto e di cessione di immobili<sup>34</sup>, con le attività di manutenzione<sup>35</sup> straordinaria e ordinaria e con la redditività derivante dai canoni di locazione<sup>36</sup>.

Nel corso del 2009, ITEA SpA ha contribuito al piano anti-crisi<sup>37</sup> – messo in campo dalla Giunta provinciale allo scopo di fronteggiare le tendenze recessive dell'economia e di rilanciare, con funzione di volano economico, gli investimenti del settore edilizio – avviando numerosi cantieri, velocizzando i tempi di pagamento ai fornitori e consegnando 551 alloggi a nuovi inquilini.

Da questo periodo in poi, il pregresso andamento che si attestava nella consegna in media di oltre 450 alloggi all'anno ha iniziato a confrontarsi con le criticità prodotte dalla crisi del mercato delle costruzioni che, divenuta strutturale, ha determinato il rallentamento nei tempi di realizzazione degli alloggi anche a causa delle difficoltà aziendali che hanno coinvolto le imprese del settore edilizio e dell'indotto. La situazione di crisi ha anche determinato l'aumento della pressione sulla domanda di alloggio sociale, in conseguenza della contrazione del credito alle famiglie, e l'incremento dei casi di morosità “incolpevole” degli inquilini assegnatari di alloggi pubblici.

---

34 ITEA SpA può ricorrere al mercato privato (acquisto o cessione) per valorizzare parte del proprio patrimonio, con lo scopo di destinare le risorse così ricavate ad ulteriori interventi di edilizia residenziale pubblica.

35 Particolarmente rilevante e significativa è l'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzata su alloggi riconsegnati per fine locazione – unità “di risulta” – e finalizzata alla loro reimmissione nel circuito locativo nel minor tempo possibile. **Tipologia e efficienza del processo manutentivo delle unità “di risulta”**, con la riduzione al minimo indispensabile dei tempi di ri-assegnazione dell'alloggio rilasciato, sono diventate ancora più importanti nel recente contesto che si caratterizza per la particolare difficoltà, logistica e finanziaria, nella realizzazione del nuovo.

36 In realtà, ITEA SpA – data la propria missione – deve applicare un canone di locazione “legale” determinato dalla Provincia e, pertanto, **la remunerazione della rendita immobiliare non è nella disponibilità della Società** la quale, 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.

37 Nel quadro del Piano anti-crisi adottato dalla Provincia con la manovra di Bilancio 2009, la Società ha portato a compimento un Piano di investimenti (cantierizzazione di nuove opere sul territorio provinciale) e un Programma straordinario di manutenzione: **il budget complessivo – di 40 ml di euro – a disposizione di ITEA SpA per gli interventi anti-crisi (rimodulato, nella primavera del 2011, prevedendo 18,6 milioni di euro per la cantierizzazione di opere e 21,4 milioni per la manutenzione) è risultato interamente impiegato a fine 2011.**

Nel 2010, alla luce di quanto nel frattempo conseguito in attuazione del Piano straordinario 2007-2016, la Giunta provinciale ha approvato il **“Programma triennale di attuazione per gli anni 2009-2011 del Piano Straordinario di ITEA SpA”**<sup>38</sup> che ha individuato il fabbisogno quantitativo di alloggi a canone sociale e di alloggi a canone moderato da realizzare (acquisto, costruzione o avvio dell’iter per la costruzione o la ristrutturazione) entro il 31 dicembre 2010.

A seguito delle **misure statali di contenimento della spesa pubblica** avviate a partire dal 2010, la Giunta provinciale ha impartito, con il **Piano di miglioramento della pubblica amministrazione 2012-2016**<sup>39</sup>, specifiche direttive<sup>40</sup> rivolte ai diversi soggetti del sistema pubblico provinciale per impegnarli a definire un proprio piano atto a garantire gli obiettivi generali di contenimento della spesa pubblica e al contestuale aumento della produttività aziendale.

Nella **manovra finanziaria provinciale per il 2013** è stata prevista l’adozione da parte di ciascuna società di sistema della Provincia<sup>41</sup> – tra cui ITEA SpA – di un **piano strategico triennale** volto a definire obiettivi e corrispondenti piani di investimento, in coerenza con gli strumenti di programmazione economica finanziaria della Provincia.

In questo quadro, l’**effettiva attuazione** da parte di ITEA SpA degli **obiettivi di lungo periodo del Piano straordinario 2007-2016** è stata collegata alla **definizione di piani strategici triennali**, adottati dalla Società e approvati dalla Giunta provinciale, nei quali sono fissati gli obiettivi, compatibilmente con le risorse finanziarie assegnate<sup>42</sup>.

38 Deliberazione della Giunta provinciale 15 gennaio 2010, n. 22.

39 Deliberazione della Giunta provinciale n. 1.696 del 2012.

40 Deliberazione della Giunta provinciale n. 2.505 del 2012.

41 Cosiddetto **“Gruppo Provincia”**, cioè l’insieme di società a partecipazione o comunque controllate dalla Provincia autonoma di Trento che, in quanto tali, sono sottoposte alle direttive di indirizzo per contribuire a coordinarne le attività verso finalità di controllo della spesa, in un’ottica di concorso agli obiettivi di finanza pubblica all’interno del patto di stabilità e garanzia tra Stato e Provincia autonoma, e verso obiettivi di modernizzazione ed efficientamento dell’attività amministrativa, in un’ottica di miglioramento del servizio pubblico e di soddisfazione del cittadino/utente.

42 I **rapporti finanziari tra Provincia e ITEA SpA** (deliberazione n. 2124 del 7 ottobre 2011) sono regolamentati da una specifica **convenzione quinquennale** (ai sensi dell’articolo 3, comma 9 della legge provinciale n. 15 del 2005) in base alla quale **ITEA SpA presenta alla Provincia, entro il 15 settembre di ogni anno,** – tenuto conto degli obiettivi definiti nel Piano straordinario nonché delle specifiche direttive della Provincia per l’attuazione del medesimo – **una proposta di Piano strategico a valenza triennale** nel quale:

- sono individuati gli obiettivi da raggiungere ed i risultati da conseguire con riferimento:
  - agli investimenti da realizzare direttamente (per alloggi di edilizia sociale e per alloggi destinati a locazione a canone moderato);
  - alla valorizzazione del patrimonio immobiliare (attraverso operazioni di dismissione dello stesso);

L'attuazione del Piano Straordinario 2007-2016 per l'edilizia abitativa sociale è stata confermata anche per il periodo successivo al 2012, ma il **significativo calo di risorse a disposizione del bilancio provinciale** – che non ha comunque del tutto arrestato l'attività di realizzazione di nuovi alloggi e la manutenzione straordinaria del patrimonio esistente – ha indotto la Giunta provinciale a orientare l'azione di ITEA SpA sull'**offerta di alloggi a canone moderato e concordato**<sup>43</sup>, sulla introduzione di **nuove modalità costruttive e nuove tecnologie**<sup>44</sup> con un forte impegno in termini di sostenibilità e di qualità dell'abitare, e sulla adozione di **buone pratiche gestionali** per migliorare la vivibilità dei propri e condomini.

Con l'anno 2013 ITEA SpA ha definito i propri **Piani di Miglioramento aziendale**<sup>45</sup> per **rendere più efficienti i processi** (in particolare per la manutenzione del patrimonio e la gestione energetica), per **ridurre la spesa corrente** (in particolare, i costi per il personale dipendente) e per **migliorare la qualità del servizio reso all'utenza** (riduzione dei tempi amministrativi pratiche, qualificazione della vivibilità abitativa) **anche attraverso la modifica dell'assetto della struttura interna della Società.**

- 
- alla gestione degli alloggi di proprietà e di quelli in disponibilità da soggetti terzi;
  - alla gestione degli immobili diversi dagli alloggi;
  - agli aspetti afferenti la gestione operativa (efficienza processi interni e servizi agli utenti);
  - sono indicati, distintamente per gli interventi afferenti gli alloggi di edilizia sociale e per quelli afferenti gli alloggi destinati alla locazione a canone moderato o concordato, i costi, le modalità di finanziamento ed i tempi di realizzazione previsti per i singoli investimenti;
  - sono riportate le previsioni economico-finanziarie per il triennio di riferimento (conto economico e stato patrimoniale).

In applicazione della convenzione, ITEA Spa fornisce **annualmente entro il 30 aprile, una specifica rendicontazione** degli interventi previsti nel Piano straordinario per l'edilizia abitativa pubblica 2007-2016 come declinati nel Piano strategico, distintamente per gli alloggi di edilizia sociale e per quelli destinati alla locazione a canone moderato o concordato, con l'evidenza degli interventi realizzati nel corso dell'anno precedente, dei costi sostenuti e delle rispettive modalità di finanziamento. I **piani strategici triennali** di ITEA SpA – elaborati, come detto, in forza della convenzione che disciplina i rapporti finanziari tra la Società e la Provincia (**programmazione concordata approvati dalla Giunta provinciale**, sono stati i seguenti: il Programma triennale **2009-2011** (deliberazione n. 22 del 15 gennaio 2010), Piano strategico **2010-2012** (deliberazione 3 settembre 2010 n. 2067), Piano strategico **2012-2014** (deliberazioni 14 dicembre 2011 n. 2794 e 14 dicembre 2012 n. 2822), Piano strategico **2013-2015** (deliberazioni 10 maggio 2013, n. 896 e 8 agosto 2013 n. 1690), Piano strategico **2014-2016** (deliberazioni 15 dicembre 2014 n. 2281 e 30 dicembre 2015 n. 2525), Piano strategico **2016-2018**.

43 Proposte abitative coerenti con le nuove tipologie di fabbisogno generate dalla ormai consolidata situazione di crisi economica.

44 ITEA SpA riveste un ruolo importante nel campo delle **innovazioni nel settore delle costruzioni** (opere di bioedilizia, sviluppo di progetti indagini termografiche, sperimentazioni in campo geotermico applicato all'edilizia residenziale) sperimentando materiali, tecniche e metodologie che possono essere alla base di programmi di ricerca e innovazione su diversi temi (energia, ambiente, welfare e politiche urbanistiche): ad esempio, sul 10% degli alloggi previsti dal Piano Straordinario 2007-2016 (circa 300) è previsto di implementare il modello "*Green Model House Itea*" che costituisce il primo "*prototipo di casa verde in legno*" realizzato secondo criteri di eco-compatibilità, efficienza energetica e utilizzo di materiali a basso impatto ambientale.

45 I **Piani di Miglioramento di ITEA SpA** sono consultabili sul sito web [www.itea.tn.it](http://www.itea.tn.it).

**A partire dal 2014** – in ragione dello scenario economico e finanziario non favorevole e dei contenuti della riforma della legge urbanistica provinciale approvata nel 2015 – **la Giunta provinciale ha indirizzato l'attività di ITEA SpA al recupero del proprio patrimonio esistente, con la sospensione di nuove realizzazioni:** in attuazione delle indicazioni provinciali e del finanziamento limitato alla copertura dei soli investimenti per le attività di manutenzione straordinaria, **la Società ha concentrato la propria attività sugli alloggi di risulta** impegnandosi a minimizzare i costi e i tempi per rimettere a disposizione gli alloggi rilasciati da ex assegnatari.

In riferimento alla **locazione temporanea** a canone sostenibile in **casi di urgente necessità**, ITEA SpA ha soddisfatto, negli anni, un numero crescente di domande presentate, passando dalle 39 domande del 2012, alle 53 del 2013, alle 94 del 2014 e alle 90 del 2015.

In merito ai **risultati di gestione di ITEA SpA**<sup>46</sup> va sottolineato, in particolare, che:

- in ragione della missione assegnatale – prioritariamente orientata all'offerta di alloggi in locazione in favore di un'utenza prevalentemente “sociale” tenuta a corrispondere un canone “legale” determinato dalla Provincia – **la remunerazione della rendita immobiliare non è nella disponibilità di ITEA SpA** la quale, 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;
- **ITEA SpA**, data la sua natura giuridica di società di capitali – peculiarità dell'Istituto trentino, del tutto diverso dagli istituti autonomi case popolari presenti nel resto del territorio nazionale che continuano a essere enti pubblici – **è stata assoggettata, fino a tutto il 2014, ad un regime di imposizione fiscale particolarmente gravoso** che ha costituito **un elemento di forte svantaggio**, contribuendo a compromettere la capacità di autonomo raggiungimento dell'equilibrio economico: gli esercizi relativi agli anni 2006, 2007 e 2008 si sono chiusi per la società con una perdita dopo le imposte; gli esercizi relativi agli anni

---

46 Un approfondimento in merito all'andamento gestionale della Società – con la segnalazione delle principali variazioni economico-patrimoniali che hanno caratterizzato il singolo esercizio nel periodo 2006-2015 – è disponibile nell'APPENDICE N. 2 del Documento relativo alla “**Valutazione degli effetti**” della legge provinciale n. 15 del 2005, consultabile all'indirizzo <http://www.consiglio.provincia.tn.it/istituzione/comitato-per-la-razionalizzazione-normativa/Pages/presentazione.aspx>

2009, 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014 si sono comunque chiusi con un utile dopo le imposte;

- la **legge di stabilità per il 2016**<sup>47</sup> ha disposto che le agevolazioni in materia di IRES previste per ex IACP si applicano anche alle ex IACP costituite in forma di società “*in house providing*”, determinando per ITEA SpA, dato l'**abbassamento dell'aliquota IRES dal 27% al 13%**, una **diminuzione dei costi di esercizio per il 2015 pari a 1,99 milioni di euro**;
- la **legge finanziaria provinciale per il 2015**<sup>48</sup> ha disposto – in merito alla disciplina provinciale in materia di imposta immobiliare – l'esclusione dell'applicazione dell'imposta immobiliare semplice (IMIS) agli immobili (fabbricati e aree) di proprietà di ITEA SpA, comportando **minori costi sull'esercizio 2015 per circa 1,95 milioni di euro**;
- nel rispetto dei criteri definiti dalla Giunta provinciale nel 2015, e allo scopo di **estinguere in via anticipata le emissioni obbligazionarie assunte da ITEA SpA nel periodo 2008-2014 per finanziare gli investimenti**, è stata **autorizzata** in favore della Società una **concessione di credito infruttifera** – per un importo massimo di euro 174.468.049<sup>49</sup> e nella forma del finanziamento soci – che ha comportato, quale vantaggio per la finanza pubblica provinciale, un risparmio di euro 10.444.781<sup>50</sup>;
- il **bilancio di esercizio 2015** di ITEA SpA è stato chiuso con un **utile, dopo le imposte**<sup>51</sup>, **pari a euro 5.006.921**.

**Per ampliare la messa a disposizione di alloggi a canone moderato**<sup>52</sup> è stata altresì introdotta – *con la legge finanziaria provinciale per il 2010* – la possibilità di concedere

---

47 Legge 28 dicembre 2015, n. 208, (articoli 89 e 90).

48 Legge provinciale n. 14 del 2014, (articolo 7, comma 2).

49 Dei quali euro 124.715.973 corrispondenti alle quote capitale residue ed euro 49.752.076 corrispondenti all'indennizzo massimo.

50 Determinato dalla differenza fra indennizzo dovuto per l'estinzione anticipata dei prestiti e il risparmio sugli interessi dovuti, attualizzati.

51 Anche grazie all'effetto determinante dei recenti interventi legislativi evidenziati.

52 Nella tipologia di alloggi da locare a canone moderato rientrano gli alloggi di proprietà o in disponibilità di ITEA Spa, di privati e di imprese messi a disposizione, acquistati dal Fondo di Housing Sociale del Trentino, sfitti messi a disposizione da privati con agevolazioni fiscali.

**contributi alle imprese**<sup>53</sup>, e **contributi ai privati proprietari**<sup>54</sup> di alloggi che si impegnano a locarli, per almeno 15 anni, a canone moderato.

Per favorire la stipulazione di contratti di locazione a canone moderato tra i proprietari di immobili sfitti e i soggetti in possesso dei requisiti per accedere al canone sostenibile/sociale, è stato disposto – *con la legge finanziaria provinciale per il 2015* – che i proprietari di tali alloggi accedono alle esenzioni fiscali previste dalle norme provinciali in materia di tributi locali per gli alloggi sociali e che **la Provincia promuove, nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica, la costituzione, anche con proprie risorse, di un fondo di garanzia** per coprire eventuali inadempienze contrattuali o morosità<sup>55</sup>. In proposito è da segnalare che il previsto **fondo di garanzia non è stato ancora costituito**<sup>56</sup>.

Sempre in merito alle iniziative finalizzate a creare **strumenti di garanzia per agevolare la stipulazione di contratti di locazione** tra proprietari e soggetti con condizione sociale o economico-patrimoniale tale da ostacolare il loro accesso alla locazione, va evidenziato che in applicazione della disposizione originaria del 2005 – che autorizza la Provincia ad assegnare specifici **finanziamenti ad associazioni e ad altri soggetti senza scopo di lucro da destinare alla costituzione o all'incremento di fondi di garanzia per la locazione** – è stato realizzato **un solo bando** nel 2009<sup>57</sup> con il finanziamento di un'unica società e che, in seguito, questo **strumento non è stato più rinnovato**.

<sup>53</sup> Ai fini della concessione dei **contributi all'impresa** è equiparato ogni altro soggetto pubblico o privato, ad eccezione dei fondi immobiliari, che intende realizzare immobili da destinare alla locazione a canone moderato. Il contributo è concesso, anche in annualità, nella **misura massima del 40 per cento del costo medio di costruzione** dell'opera o degli altri interventi edilizi (tenuto conto dei costi per l'ammortamento degli oneri). **Criteri e modalità attuative dello strumento** sono stati definiti con le deliberazioni della Giunta provinciale n. 2413 del 22 ottobre 2010, n. 2564 del 12 novembre 2010, n. 3177 del 30 dicembre 2010, n. 1158 del 27 maggio 2011, n. 2797 del 14 dicembre 2011 e n. 1342 del 22 giugno 2012.

<sup>54</sup> Il contributo è concesso, anche in annualità, **a favore di proprietari di immobili** destinati a uso abitativo da utilizzare per la locazione a canone moderato per la durata minima di quindici anni. **Criteri e modalità attuative dello strumento** sono stati definiti con le deliberazioni della Giunta provinciale n. 2797 del 14 dicembre 2011 e n. 1724 del 8 agosto 2012.

<sup>55</sup> La garanzia copre i rischi relativi al mancato pagamento da parte del conduttore del canone di locazione fino a 6 mensilità e le spese per eventuale procedura di sfratto o rilascio fino a 1.000 euro.

<sup>56</sup> Il progetto per la realizzazione del fondo di garanzia – introdotto con disposizione normativa del 2015 – prevede l'approvazione di criteri e modalità di attuazione, la sottoscrizione di un protocollo con i soggetti promotori, la presentazione dell'iniziativa agli organi istituzionali e alle organizzazioni di categoria coinvolte. Per gli approfondimenti necessari a definire le **modalità attuative dello strumento** – in particolare, la **gara per l'individuazione del soggetto gestore** del Fondo di Garanzia e la definizione delle **modalità per l'incontro domanda/offerta di alloggi** – è stato costituito, presso il Consorzio dei Comuni trentini, un **tavolo tecnico misto**.

<sup>57</sup> Deliberazione della Giunta provinciale n. 1301 del 29 maggio 2009.

**A partire dall'anno 2012, un significativo contributo** all'incremento della risposta al fabbisogno abitativo espresso – oltre, e in aggiunta, alla specifica attività realizzativa di ITEA SpA – **è stato apportato dal** fondo immobiliare chiuso, il **Fondo Housing Sociale Trentino**, promosso dalla Provincia<sup>58</sup> con l'obiettivo di realizzare 500 alloggi a “canone moderato” nei 12 comuni ad alta intensità abitativa.

Ad incrementare la disponibilità di alloggi da locare a **canone moderato** contribuiscono, pertanto:

- gli alloggi di proprietà o in disponibilità di ITEA Spa;
- gli alloggi di privati e di imprese messi a disposizione;
- gli alloggi acquistati dal Fondo di Housing Sociale del Trentino;
- gli alloggi sfitti messi a disposizione da privati con agevolazioni fiscali.

Nell'intero intervallo temporale 2005-2016, un **ruolo particolarmente rilevante**, in termini di incremento della risposta al fabbisogno abitativo espresso dalla popolazione più vulnerabile, – anche in ragione della sua potenziale flessibilità e capillarità di applicazione, oltre che del forte consenso che ha incontrato nell'utenza – **ha avuto lo strumento del “contributo integrativo al pagamento del canone di locazione sul libero mercato”** che è stato oggetto di **interventi di continua rimodulazione**, sia con riferimento alle **modalità** e ai **requisiti** di accesso al beneficio che ai **volumi di risorse** complessivamente destinate.

---

<sup>58</sup> Deliberazione n. 400 del 2 marzo 2012. La **durata del Fondo** è fissata in **25 anni**.

L'indizione della **gara per la selezione**, mediante **procedura aperta**, di una società di gestione del risparmio (SGR) – alla quale affidare il compito di promuovere, istituire, organizzare, amministrare e gestire il Fondo – è stata autorizzata con determinazione n. 277 del 10 maggio 2012 del dirigente del Servizio Politiche sociali e abitative. **L'appalto è stato aggiudicato** a un raggruppamento temporaneo di imprese con capogruppo mandataria la **Finanziaria Internazionale Investments SGR Spa** (Finint) che, in tale veste, ha sottoscritto il contratto con la Provincia il giorno 8 agosto 2013 (n. raccolta 42527, n. di rep. 27906).

La Giunta provinciale:

- con deliberazione n. 203 del 14 febbraio 2014, ha nominato **Patrimonio Trentino Spa** quale soggetto cui affidare l'attività di **ricerca** sul territorio provinciale delle **operazioni di investimento** da sottoporre alla SGR;
- con deliberazione n. 1625 del 2 agosto 2014, ha approvato il **Piano di acquisizione degli alloggi**, predisposto da ITEA Spa su indicazione della Provincia, che prevede **40 proposte immobiliari** per complessivi **398 alloggi**.

## **Benefici sul sistema economico locale** – (obiettivo specifico 2)

La determinazione di benefici sul sistema economico locale – quali effetti derivanti dall'attuazione della disciplina provinciale per la casa – origina da diverse tipologie di interventi e si concretizza in vantaggi potenzialmente attribuibili a differenti categorie di beneficiari.

La politica provinciale per la casa determina, innanzitutto, una importante azione di **sostegno alle famiglie** che si concretizza, in particolare, **attraverso** le possibilità:

- di risolvere il fabbisogno abitativo accedendo alla **assegnazione di alloggi pubblici col pagamento canoni di locazione agevolati** (sostenibile, moderato, concordato): i canoni agevolati hanno, infatti, costituito un beneficio economico implicito<sup>59</sup> specifico per i nuclei familiari<sup>60</sup> assegnatari dell'alloggio pubblico;
- di **riscattare l'alloggio pubblico assegnato in locazione, a prezzi particolarmente vantaggiosi**: la netta differenza tra il prezzo che l'assegnatario ha pagato per acquisire l'alloggio in proprietà e quello che avrebbe dovuto pagare, decidendo di acquistare la casa sul mercato immobiliare, ha costituito un sensibile contributo dell'ente pubblico a favore dei beneficiari delle cessioni con la modalità del riscatto;
- di **ottenere un contributo integrativo per il pagamento di canoni di locazione relativi ad alloggi locati sul libero mercato.**

---

<sup>59</sup> Il sistema provinciale dell'edilizia abitativa prevede normativamente che gli assegnatari siano titolari di alloggi che vengono locati ad un **canone particolarmente agevolato**, cosiddetto canone **sostenibile**, rispetto al mercato privato degli affitti. In linea di massima, chi beneficia di un alloggio pubblico in locazione (casa ITEA SpA) può soddisfare, a condizioni appunto sostenibili (con un vantaggio rispetto alle soluzioni di mercato), le proprie necessità abitative, date condizioni del nucleo familiare di norma espressive di fragilità economico o sociale.

Tenuto conto della propria condizione economico-familiare, ogni nucleo familiare si trova a versare ogni mese il *canone sostenibile* in vece del canone oggettivo che dovrebbe essere versato tenuto conto delle caratteristiche dell'alloggio (metratura, collocazione, vetustà dell'edificio, ecc.) già peraltro inferiore, mediamente del 20%, rispetto a canoni praticati sul mercato privato trentino dell'affitto.

Un approfondimento in merito alle **modalità di determinazione dei canoni di locazione degli alloggi pubblici** previste dalla normativa previgente (legge provinciale n. 21 del 1992) alla legge provinciale n. 15 del 2005 è disponibile nel Documento relativo alla **"Valutazione degli effetti"** della legge provinciale n. 15 del 2005 consultabile al seguente indirizzo

<http://www.consiglio.provincia.tn.it/istituzione/comitato-per-la-razionalizzazione-normativa/Pages/presentazione.aspx>

<sup>60</sup> Il **requisito fondamentale** per ottenere l'assegnazione di un alloggio di edilizia abitativa pubblica e per rimanere titolare del contratto è costituito dal rispetto dei **limiti di reddito**. La normativa in vigore a tutto il 2006 prevedeva due limiti di reddito: il primo, più restrittivo, si applica per la formazione delle graduatorie di accesso all'alloggio o per il subentro nel contratto di locazione, mentre il secondo, più ampio, deve essere rispettato per la permanenza nell'alloggio assegnato.

Gli interventi in favore dei destinatari dei sostegni previsti dalla disciplina provinciale per la casa determina, seppure indirettamente, specifiche **ricadute sull'intera comunità trentina**, producendo un **effetto redistributivo della ricchezza**, che si realizza, in particolare, tramite l'incremento della potenziale capacità di spesa di soggetti che, altrimenti, dovrebbero sostenere maggiori costi per l'affitto o per l'acquisto della prima casa di abitazione.

Il **risparmio generato in favore degli utenti/inquilini di ITEA SpA** – con l'applicazione dei canoni di locazione agevolati sugli alloggi pubblici e di prezzi di cessione vantaggiosi per il riscatto degli alloggi da parte di ex-locatari – **consente loro una maggiore disponibilità di reddito per altre forme di spesa**, procurando, a loro volta e per questa via, un **beneficio economico (indotto) per altre categorie e componenti della comunità locale**. A vantaggio della comunità trentina intera va anche considerato il beneficio, per la finanza pubblica provinciale, determinato dal **gettito fiscale** versato da ITEA SpA.

Specifiche **ricadute positive su specifici segmenti della comunità trentina**, possono derivare dalle iniziative di:

- **realizzazione di opere in convenzione** da parte di ITEA SpA (quali scuole, strutture civiche polivalenti e case di riposo) a tutto vantaggio e beneficio dei residenti e delle amministrazioni locali che le ospitano sul proprio territorio;
- **sostegno alle necessità logistiche di associazioni no-profit, enti, e altri soggetti** mediante costruzione/ristrutturazione di spazi e assegnazione di locali in comodato d'uso o in locazione a canoni agevolati.

Le attività e gli interventi della politica provinciale per la casa determinano la propria ricaduta positiva anche in termini di **sostegno al settore edilizio e immobiliare** attraverso:

- **la assegnazione, alle imprese, di commesse per lavori e servizi**: attività affidata per la realizzazione di opere (costruzione/ristrutturazione), **acquisti** di immobili costruiti dalle imprese, interventi affidati per attività di **manutenzione** (ordinaria e straordinaria) sul proprio patrimonio e per la fornitura di servizi;
- **la concessione, alle imprese, di contributi per la realizzazione di alloggi da locare a canone moderato** con la approvazione, da parte della Giunta provinciale, dei

relativi criteri e modalità<sup>61</sup>, del numero e della localizzazione degli alloggi da realizzare e del limite di impegno finanziario<sup>62</sup>;

- **la concessione di contributi ed esenzioni fiscali a proprietari di immobili ad uso abitativo nel caso di destinazione alla locazione a canone moderato per la durata minima di quindici anni** con la approvazione, da parte della Giunta provinciale, dei relativi criteri e modalità<sup>63</sup>, delle localizzazioni e caratteristiche degli alloggi, dei contenuti della convenzione da sottoscrivere tra ente locale competente e beneficiario del contributo;
- **la costituzione del Fondo Housing Sociale Trentino<sup>64</sup>**, che ha consentito, tra l'altro, di risolvere – indirettamente e positivamente – situazioni di sofferenza di singole imprese locali e del sistema bancario locale.

---

61 Requisiti necessari, interventi ammissibili, caratteristiche degli interventi, procedura selettiva delle domande, contenuti della convenzione tra ente locale territorialmente competente e beneficiario del contributo, dati tecnici dell'iniziativa, dati e parametri economici, variabili strategiche e canoni unitari utilizzati per la valutazione economica e finanziaria delle iniziative ammesse a contributo.

62 La Giunta provinciale ha fissato il limite di impegno finanziario ventennale in euro 800.000 annui con deliberazione n. 2564 del 12 novembre 2010 e, alla luce delle **domande di contributo effettivamente presentate dalle imprese (16 domande per un totale di 143 alloggi)**, ha ridefinito detto limite ad euro 400.000 annui con deliberazione n. 1158 del 27 maggio 2011 modificata dalla deliberazione n. 2797 del 14 dicembre 2011). Con deliberazione n. 1342 del 22 giugno 2012 la Giunta ha determinato il canone di mercato unitario per il contributo alle imprese.

63 La deliberazione della Giunta provinciale n. 2797 del 14 dicembre 2011, individua soggetti beneficiari, requisiti per la presentazione della domanda, iniziative ammissibili, localizzazioni e caratteristiche degli alloggi, istruttoria delle domande e approvazione delle graduatorie (per la **messsa a disposizione di 166 alloggi**), contenuti della convenzione da sottoscrivere tra ente locale competente e beneficiario del contributo, criteri per la determinazione del contributo, del canone di mercato e del canone moderato, cause di revoca. Con deliberazione n. 1724 del 8 agosto 2012 la Giunta ha determinato il canone di mercato unitario per il contributo ai proprietari.

64 Deliberazione della Giunta provinciale n. 400 del 2 marzo 2012.

## LA POLITICA PROVINCIALE PER LA CASA IN CIFRE

## FABBISOGNO ABITATIVO ESPRESSO

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

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	%								
<i>Proprietà, a riscatto, in usufrutto</i>	100.591	68,5	124.117	74,2	146.618	74,6	151.826	74,1	153.719	71,4
<i>Affitto, subaffitto</i>	38.716	26,4	33.374	19,9	35.197	17,9	37.495	18,3	44.565	20,7
<i>altro titolo</i>	7.383	5,0	9.740	5,8	14.682	7,4	15.571	7,6	17.008	7,9
<b>Totale</b>	<b>146.690</b>	<b>100</b>	<b>167.231</b>	<b>100</b>	<b>196.497</b>	<b>100</b>	<b>204.894</b>	<b>100</b>	<b>215.294</b>	<b>100</b>

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.

**Sul totale delle famiglie che dimorano stabilmente in Trentino e pagano un affitto, quasi 1 su 4 è in locazione in alloggio di proprietà pubblica.**

Fonte: ISPAT su dati Istat

Nuclei familiari residenti – Titolo di godimento dell'alloggio (%)				
Comuni ad Alta Tensione Abitativa	Proprietà	AFFITTO	Altro	Totale
Ala	76,0	18,3	5,7	100
Arco	73,2	19,4	7,4	100
Borgo Valsugana	80,8	13,7	5,5	100
Cles	71,1	23,1	5,8	100
Lavis	77,8	16,3	6,0	100
Levico Terme	79,6	13,2	7,2	100
Mezzolombardo	72,1	21,1	6,8	100
Mori	75,0	18,7	6,3	100
Pergine Valsugana	77,9	16,0	6,1	100
Riva del Garda	65,1	28,9	6,0	100
Rovereto	67,4	26,9	5,7	100
Trento	69,3	25,5	5,2	100

Il **bisogno abitativo** è espressione composta di un'esigenza in continua trasformazione – in ragione delle vicende storiche e dei fenomeni sociali che caratterizzano una particolare comunità e il suo territorio – e diverse sono le prospettive per percepirlo e valutarlo.

La **domanda abitativa** esprime un bisogno che si presenta in maniera sempre più consistente in presenza di limitate capacità economiche e della relativa rigidità dell'offerta del "sistema casa" rispetto alle esigenze proprie soprattutto dell'utenza debole – anziani, giovani coppie, disabili, immigrati – e che pone al decisore pubblico problematiche concrete sempre più differenziate, complesse e di difficile soluzione.

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 considerato che – date le dimensioni e le caratteristiche della domanda espressa, assai dinamica e composita, e la rigidità strutturale dell'offerta – l'**obiettivo** verso cui può tendere l'ente pubblico **non può essere per sua natura pienamente conseguibile**.

Inoltre, all'**evoluzione relativamente rapida della domanda di alloggio pubblico**, 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 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 pubblico.

Accanto allo strumento principale costituito dall'**assegnazione di alloggi pubblici**, il fabbisogno abitativo è anche soddisfatto attraverso lo strumento del **contributo al pagamento del canone di alloggi locati sul libero mercato** con il quale gli enti locali

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**.

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

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

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.

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 alloggio.

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).

<b>ALLOGGIO PUBBLICO – Domande in graduatoria Andamento 2009-2011, per ente locale e territorio</b>					
<b>Comprensorio Comunità di Valle</b>	<b>ANNO</b>				
	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>		
	<b>Totale</b>	<b>Totale</b>	<i>Comunitari</i>	<i>Extra comunitari</i>	<b>TOTALE</b>
<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
<b>TOTALE</b>	<b>5.863</b>	<b>6.799</b>	<b>3.941</b>	<b>3.591</b>	<b>7.532</b>
<b>CONTRIBUTO INTEGRATIVO alla locazione sul libero mercato Domande in graduatoria al 1° semestre 2011</b>					
<b>Comprensorio Comunità di Valle</b>	<i>Comunitari</i>	<i>Extra comunitari</i>	<b>Totale 2011</b>	<b>Totale 2010</b>	<b>Var. % su 2010</b>
<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
<i>Giudicarie</i>	15	33	48	19	4,4
<i>Alto Garda e Ledro</i>	72	50	122	88	5,2
<i>Vallagarina</i>	36	35	71	42	4,4
<i>Comun General de Fascia</i>	7	2	9	1	1,2
<i>Comune di Trento</i>	157	169	326	196	19,8
<i>Comune di Rovereto</i>	55	62	117	60	8,7
<b>TOTALE</b>	<b>521</b>	<b>514</b>	<b>1.035</b>	<b>655</b>	<b>58,0</b>

<b>ALLOGGIO PUBBLICO – Domande in graduatoria Andamento 2010-2012, per ente locale e territorio</b>					
<b>Comprensorio Comunità di Valle</b>	<b>ANNO</b>				
	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>		
	<b>Totale</b>	<b>Totale</b>	<i>Comunitari</i>	<i>Extra comunitari</i>	<b>Totale</b>
<i>Val di Fiemme</i>	115	132	75	53	128
<i>Primiero</i>	11	14	11	5	16
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	156	176	87	72	159
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	594	592	297	242	539
<i>Valle dell'Adige</i>	642	736	298	293	591
<i>Valle di Non</i>	273	299	140	128	268
<i>Valle di Sole</i>	47	60	45	15	60
<i>Giudicarie</i>	185	227	81	135	216
<i>Alto Garda e Ledro</i>	1.029	1.196	683	348	1.031
<i>Vallagarina</i>	487	587	231	207	438
<i>Comun General de Fascia</i>	28	30	12	8	20
<i>Comune di Trento</i>	2.361	2.646	1.129	1.024	2.153
<i>Comune di Rovereto</i>	871	837	360	409	769
<b>TOTALE</b>	<b>6.799</b>	<b>7.532</b>	<b>3.449</b>	<b>2.939</b>	<b>6.388</b>
<p>Il trend della <b>domanda</b> è risultato, rispetto agli anni precedenti, <b>decescente (-15%)</b>; ciò può anche essere imputato al fatto che, a partire dal 2011, la domanda di contributo integrativo al canone sul libero mercato ha potuto essere presentata disgiuntamente.</p>					
<b>CONTRIBUTO INTEGRATIVO alla locazione sul libero mercato Domande in graduatoria al 1° semestre 2012</b>					
<b>Comprensorio Comunità di Valle</b>	<i>Comunitari</i>	<i>Extra comunitari</i>	<b>Totale 2012</b>	Totale 2011	<b>Var. % su 2011</b>
<i>Val di Fiemme</i>	51	29	80	30	116,7
<i>Primiero</i>	0	0	0	0	0,0
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	39	28	67	31	116,8
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	155	145	300	115	160,8
<i>Valle dell'Adige</i>	178	188	366	96	281,2
<i>Valle di Non</i>	130	68	198	56	253,5
<i>Valle di Sole</i>	38	14	52	14	271,4
<i>Giudicarie</i>	74	152	226	48	370,8
<i>Alto Garda e Ledro</i>	284	134	418	122	242,6
<i>Vallagarina</i>	74	127	201	71	183,1
<i>Comun General de Fascia</i>	15	10	25	9	177,8
<i>Comune di Trento</i>	525	520	1.045	326	220,5
<i>Comune di Rovereto</i>	157	167	324	117	176,9
<b>TOTALE</b>	<b>1.720</b>	<b>1.582</b>	<b>3.302</b>	<b>1.035</b>	<b>219,0</b>
<p>L'andamento delle domande di contributo integrativo sul canone per alloggi locati sul libero mercato ha fatto registrare, rispetto al 2011, un notevole <b>aumento (+219%)</b>.</p>					

<b>ALLOGGIO PUBBLICO – Domande in graduatoria Andamento 2011-2013, per ente locale e territorio</b>					
<b>Comprensorio Comunità di Valle</b>	<b>ANNO</b>				
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>		
	<b>Totale</b>	<b>Totale</b>	<i>Comunitari</i>	<i>Extra comunitari</i>	<b>Totale</b>
<i>Val di Fiemme</i>	132	128	60	39	99
<i>Primiero</i>	14	16	3	4	7
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	176	159	64	57	121
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	592	539	184	149	333
<i>Valle dell'Adige</i>	736	591			0
<i>Valle di Non</i>	299	268	80	74	154
<i>Valle di Sole</i>	60	60	29	23	52
<i>Giudicarie</i>	227	216	44	101	145
<i>Alto Garda e Ledro</i>	1.196	1.031	454	284	738
<i>Vallagarina</i>	587	438			0
<i>Comun General de Fascia</i>	30	20	4	8	12
<i>Paganella</i>			2	4	6
<i>Valle dei Laghi</i>			14	11	25
<i>Valle di Cembra</i>			5	48	53
<i>Altopiani Cimbri</i>			7	1	8
<i>Comune di Trento</i>	2.646	2.153	898	924	1.822
<i>Comune di Rovereto</i>	837	769			0
<i>Vallagarina (con Rovereto)</i>			436	585	1.021
<b>TOTALE</b>	<b>7.532</b>	<b>6.388</b>	2.437	2.462	<b>4.899</b>
Rispetto al fabbisogno abitativo del 2012 si è riscontrato un notevole <b>decremento, pari a -23,31%</b> .					
<b>CONTRIBUTO INTEGRATIVO alla locazione sul libero mercato Domande in graduatoria al 1° semestre 2013</b>					
<b>Comprensorio Comunità di Valle</b>	<i>Comunitari</i>	<i>Extra comunitari</i>	<b>Totale 2013</b>	<b>Totale 2012</b>	<b>Var. % su 2012</b>
<i>Val di Fiemme</i>	96	67	16	80	103,7
<i>Primiero</i>	3	4	7	0	0,0
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	71	61	132	67	97,0
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	291	248	539	300	79,6
<i>Rotaliana e Königsberg</i>	199	172	371	366	1,4
<i>Valle di Non</i>	184	132	316	198	59,6
<i>Valle di Sole</i>	72	34	106	52	103,8
<i>Giudicarie</i>	96	204	300	226	32,7
<i>Alto Garda e Ledro</i>	546	339	885	418	111,7
<i>Comun General de Fascia</i>	14	14	28	25	12,0
<i>Paganella</i>	3	12	15		0

<i>Valle dei Laghi</i>	24	40	64		0
<i>Valle di Cembra</i>	19	84	103		0
<i>Altipiani Cimbri</i>	5	1	6		0
<i>Comune di Trento</i>	1.046	1.026	2.072	1.045	98,3
<i>Vallagarina (con Rovereto)</i>	521	654	1.175	525	123,8
<b>TOTALE</b>	<b>3.190</b>	<b>3.092</b>	<b>6.282</b>	<b>3.302</b>	<b>90,2</b>

L'andamento delle domande di contributo integrativo sul canone per alloggi locati sul libero mercato ha fatto registrare, rispetto al 2012, un ulteriore consistente **aumento (+90,2%)**.

<b>ALLOGGIO PUBBLICO – Domande in graduatoria Andamento 2012-2014, per ente locale e territorio</b>					
Comprendorio Comunità di Valle	ANNO				
	2012	2013	2014		
	Totale	Totale	Comunitari	Extra comunitari	Totale
<i>Val di Fiemme</i>	128	99	55	22	77
<i>Primiero</i>	16	7	2	5	5
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	159	121	63	53	116
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	539	333	173	95	268
<i>Rotaliana e Königsberg</i>		303	158	126	284
<i>Valle dell'Adige</i>	591				0
<i>Valle di Non</i>	268	154	86	52	138
<i>Valle di Sole</i>	60	52	19	13	32
<i>Giudicarie</i>	216	145	54	87	141
<i>Alto Garda e Ledro</i>	1.031	738	419	232	651
<i>Vallagarina</i>	438				0
<i>Comun General de Fascia</i>	20	12	9	6	15
<i>Paganella</i>		6	4	4	8
<i>Valle dei Laghi</i>		25	18	16	34
<i>Valle di Cembra</i>		53	8	31	39
<i>Altopiani Cimbri</i>		8	5	2	7
<i>Comune di Trento</i>	2.153	1.822	806	762	1.568
<i>Comune di Rovereto</i>	769				0
<i>Vallagarina (con Rovereto)</i>		1.021	378	455	833
<b>TOTALE</b>	<b>6.388</b>	<b>4.899</b>	<b>2.257</b>	<b>1.959</b>	<b>4.216</b>

Rispetto al fabbisogno abitativo del 2013 si è riscontrato un **decremento pari a -13,9%**

<b>CONTRIBUTO INTEGRATIVO alla locazione sul libero mercato Domande in graduatoria al 1° semestre 2014</b>					
Comprendorio Comunità di Valle	Comunitari	Extra comunitari	Totale 2014	Totale 2013	Var. % su 2013
<i>Val di Fiemme</i>	124	50	174	16	6,75
<i>Primiero</i>	5	1	6	7	- 4,29

<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	82	65	147	132	11,36
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	364	151	515	539	- ,45
<i>Rotaliana e Königsberg</i>	213	174	387	371	4,31
<i>Valle di Non</i>	201	101	302	316	-4,43
<i>Valle di Sole</i>	59	28	87	106	17,92
<i>Giudicarie</i>	114	204	318	300	6,00
<i>Alto Garda e Ledro</i>	521	284	805	885	-9,04
<i>Comun General de Fascia</i>	29	14	43	28	53,57
<i>Paganella</i>	10	16	26	15	73,33
<i>Valle dei Laghi</i>	31	41	72	64	12,50
<i>Valle di Cembra</i>	19	72	91	103	-11,65
<i>Altipiani Cimbri</i>	8	2	10	6	66,67
<i>Comune di Trento</i>	939	920	1.859	2.072	-10,28
<i>Vallagarina (con Rovereto)</i>	546	595	1.141	1.175	-2,89
<b>TOTALE</b>	<b>3.265</b>	<b>2.718</b>	<b>5.983</b>	<b>6.282</b>	<b>-4,76</b>

Nel 2014 si è registrata anche nelle istanze di contributo integrativo al canone sul libero mercato una **diminuzione** rispetto all'anno precedente(-4,76%): dato atto che le risorse assegnate a questo fine nel bilancio provinciale riescono a soddisfare solo una percentuale delle richieste, la domanda di contributo sul canone può essere soddisfatta solo per valori ICEF molto bassi. Pertanto, chi si attesta su posizioni ICEF più consistenti è orientato a non presentare la richiesta. In merito alla sovrapposizione dei fenomeni rappresentati nelle due graduatorie, si segnala che nel 2014, 3.348 soggetti hanno richiesto sia l'alloggio che il contributo, 868 soggetti hanno richiesto solo l'alloggio e 2.635 solo il contributo al canone sul libero mercato.

<b>ALLOGGIO PUBBLICO – Domande in graduatoria Andamento 2013-2015, per ente locale e territorio</b>					
<b>Comprensorio Comunità di Valle</b>	<b>ANNO</b>				
	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>		
	<b>Totale</b>	<b>Totale</b>	<i>Comunitari</i>	<i>Extra comunitari</i>	<b>Totale</b>
<i>Val di Fiemme</i>	99	77	50	26	76
<i>Primiero</i>	7	5	6	4	10
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	121	116	54	36	90
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	333	268	168	82	250
<i>Rotaliana e Königsberg</i>	303	284	139	112	251
<i>Valle di Non</i>	154	138	73	53	126
<i>Valle di Sole</i>	52	32	14	14	28
<i>Giudicarie</i>	145	141	41	72	113
<i>Alto Garda e Ledro</i>	738	651	447	210	657
<i>Comun General de Fascia</i>	12	15	13	4	17
<i>Paganella</i>	6	8	3	6	9
<i>Valle dei Laghi</i>	25	34	20	14	34
<i>Valle di Cembra</i>	53	39	8	28	36
<i>Altopiani Cimbri</i>	8	7	3	5	8
<i>Comune di Trento</i>	1.822	1.568	786	696	1.482

<i>Vallagarina (con Rovereto)</i>	1.021	833	352	418	770
<b>TOTALE</b>	<b>4.899</b>	<b>4.216</b>	2.177	1.780	<b>3.957</b>
Rispetto al fabbisogno abitativo del 2014 si riscontra un <b>decremento pari a -6,1%</b>					
<b>CONTRIBUTO INTEGRATIVO alla locazione sul libero mercato</b> <b>Domande in graduatoria al 1° semestre 2015</b>					
<b>Comprensorio Comunità di Valle</b>	<i>Comunitari</i>	<i>Extra comunitari</i>	<b>Totale 2015</b>	<i>Totale 2014</i>	<b>Var. % su 2014</b>
<i>Val di Fiemme</i>	137	48	185	174	6,32
<i>Primiero</i>	3	8	11	6	83,33
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	91	65	156	147	6,12
<i>Alta Valsugana e Bernstol</i>	473	253	726	515	40,97
<i>Rotaliana e Königsberg</i>	214	169	383	387	-1,03
<i>Valle di Non</i>	113	94	207	302	-31,46
<i>Valle di Sole</i>	58	27	85	87	-2,30
<i>Giudicarie</i>	140	204	344	318	8,18
<i>Alto Garda e Ledro</i>	608	255	863	805	7,20
<i>Comun General de Fascia</i>	39	17	56	43	30,23
<i>Paganella</i>	12	16	28	26	7,69
<i>Valle dei Laghi</i>	41	39	80	72	11,11
<i>Valle di Cembra</i>	32	63	95	91	4,40
<i>Altipiani Cimbri</i>	9	4	13	10	30,00
<i>Comune di Trento</i>	953	872	1.825	1.859	-1,83
<i>Vallagarina (con Rovereto)</i>	561	610	1.171	1.141	2,63
<b>TOTALE</b>	<b>3.484</b>	<b>2.744</b>	<b>6.228</b>	<b>5.983</b>	<b>4,09</b>
Nel 2015 si è registrata un lieve aumento delle istanze di contributo integrativo sul canone sul libero mercato (+4,09% sul 2014).					

Nella valutazione della **consistenza numerica** delle domande di alloggio pubblico presentate va considerato che il regime pluriennale della validità delle graduatorie comporta che, fino al dicembre 2011, il volume delle richieste include **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 altre modalità, mentre la domanda di alloggio pubblico rimane in graduatoria.

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 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.

La **soddisfazione effettiva della domanda di alloggio pubblico** si ha nel momento in cui l'aspirante **inquilino entra in possesso dell'alloggio** cui, secondo la posizione in graduatoria, ha diritto.

L'incontro tra domanda e offerta è sancito dalla **stipulazione del contratto a canone sociale**, tra ITEA SpA e l'inquilino, che avviene al termine di un processo che vede, da una parte, un flusso di **produzione** di alloggi da parte della Società destinato alla messa a disposizione all'utenza e, dall'altra parte, un flusso di **assegnazioni** stabilite dagli enti locali di riferimento con propri provvedimenti.<sup>65</sup>

I due flussi – di produzione e di assegnazione – sono **fisiologicamente non corrispondenti, a livello quantitativo**, dal momento che il processo di stipula dei contratti normalmente riguarda, in una certa parte, anche produzioni realizzate l'anno precedente e che, analogamente, alloggi pertinenti ad edifici realizzati e consegnati nell'anno di riferimento possono essere oggetto di stipula del contratto anche in periodi successivi all'anno stesso; allo stesso modo, alcune locazioni di alloggi di risulta possono avvenire su singole abitazioni da tempo rimaste, per svariate ragioni, in disponibilità di ITEA SpA pur essendo la stessa **impegnata a ottimizzare i processi per sincronizzare domanda e offerta**.

ITEA SpA – CONTRATTI STIPULATI per locazione di ALLOGGI a canone sociale , per territorio, per anno					
Comunità di Valle	ANNO				
	2011	2012	2013	2014	2015
<i>Val di Fiemme</i>	1	1			2
<i>Primiero</i>	1	4			0
<i>Bassa Valsugana e Tesino</i>	16	14	2	4	7
<i>Alta Valsugana e Bersntol</i>	15	14	17	3	24
<i>Valle di Cembra</i>	3	1	3	1	1
<i>Valle di Non</i>	10	14	3	9	12
<i>Valle di Sole</i>	1	4	0	4	1
<i>Giudicarie</i>	14	26	1	6	6

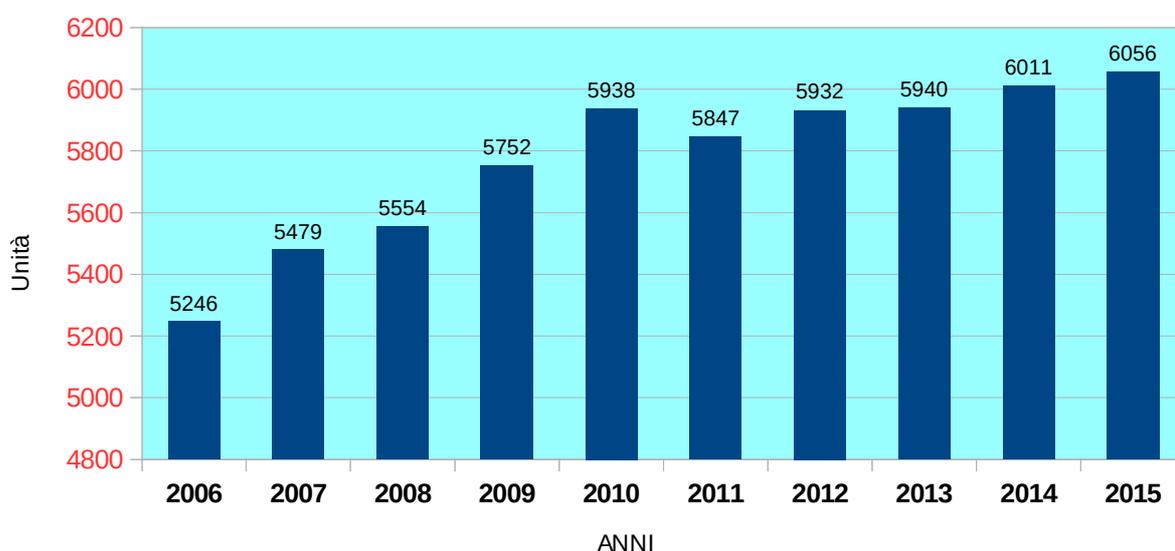
<sup>65</sup> Il ciclo descritto deve in realtà rispettare delle fasi interne ai processi di "produzione" degli alloggi che sono, nello specifico, quelli che la Società mette in atto passando dalla progettazione alla consegna dell'edificio finito, nel caso della nuova costruzione o ristrutturazione, o della manutenzione degli alloggi resi a fine locazione per la riammissione nel circuito locativo, nel caso degli alloggi di risulta.

<i>Alto Garda e Ledro</i>	48	36	62	8	15
<i>Vallagarina (compreso comune di Rovereto)</i>	21	37	79	55	80
<i>Comun General de Fascia</i>				1	1
<i>Altipiani Cimbri</i>			1	2	0
<i>Rotaliana e Königsberg</i>	2	6	7	5	18
<i>Paganella</i>			2	0	0
<i>Valle dei Laghi</i>	3	33	3	1	7
<i>Val d'Adige</i>	2				0
<i>Comune di Rovereto</i>	61				0
<i>Comune di Trento</i>	115	13	62	55	128
<b>TOTALE</b>	<b>313</b>	<b>353</b>	<b>242</b>	<b>166</b>	<b>302</b>
<b>Risposta % alle domande di alloggio pubblico presenti in graduatoria</b>	<b>4,2%</b> (su 7.532 dom.)	<b>5,5%</b> (su 6.388 dom.)	<b>4,9%</b> (su 4.899 dom.)	<b>3,9%</b> (su 4.216 dom.)	<b>7,6%</b> (su 3.957 dom.)

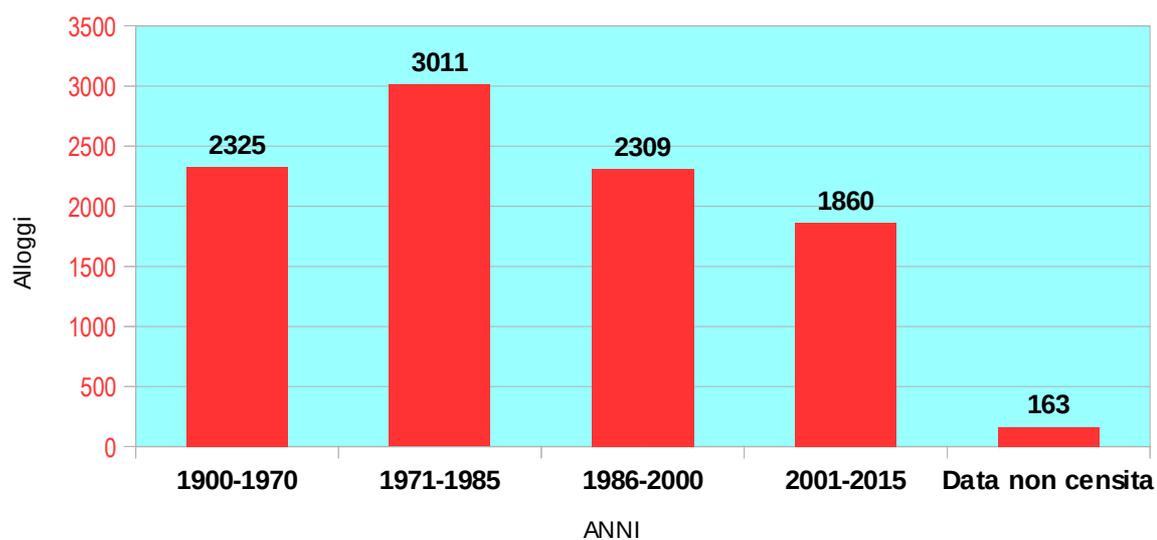
<b>ALLOGGIO PUBBLICO</b>			
<b>Grado di SODDISFAZIONE della DOMANDA espressa - periodo 2005-2015</b>			
<b>ANNO</b>	<b>Fabbisogno ESPRESSO</b>	<b>Fabbisogno SODDISFATTO</b>	<b>% di soddisfazione del fabbisogno espresso di alloggio pubblico</b>
	<b>Domande accolte (graduatorie)</b>	<b>Assegnazioni di alloggio (definitiva e/o provvisoria)</b>	
<b>2005</b>	4.634	509	<b>10,9</b>
<b>2006</b>	5.565	526	<b>9,4</b>
<b>2007</b>	5.039	575	<b>11,4</b>
<b>2008</b>	5.083	394	<b>7,7</b>
<b>2009</b>	6.335	527	<b>8,3</b>
<b>2010</b>	6.799	316	<b>4,6</b>
<b>2011</b>	7.532	313	<b>4,2</b>
<b>2012</b>	6.388	353	<b>5,5</b>
<b>2013</b>	4.899	242	<b>4,9</b>
<b>2014</b>	4.216	166	<b>3,9</b>
<b>2015</b>	3.957	302	<b>7,6</b>

## PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO – DI ITEA SPA

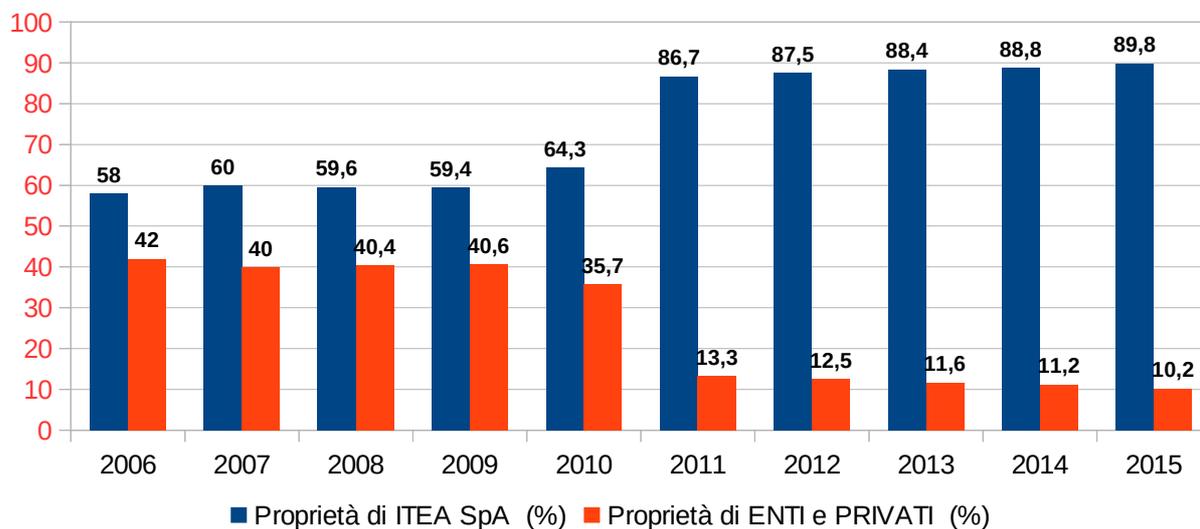
Unità immobiliari ad uso NON abitativo



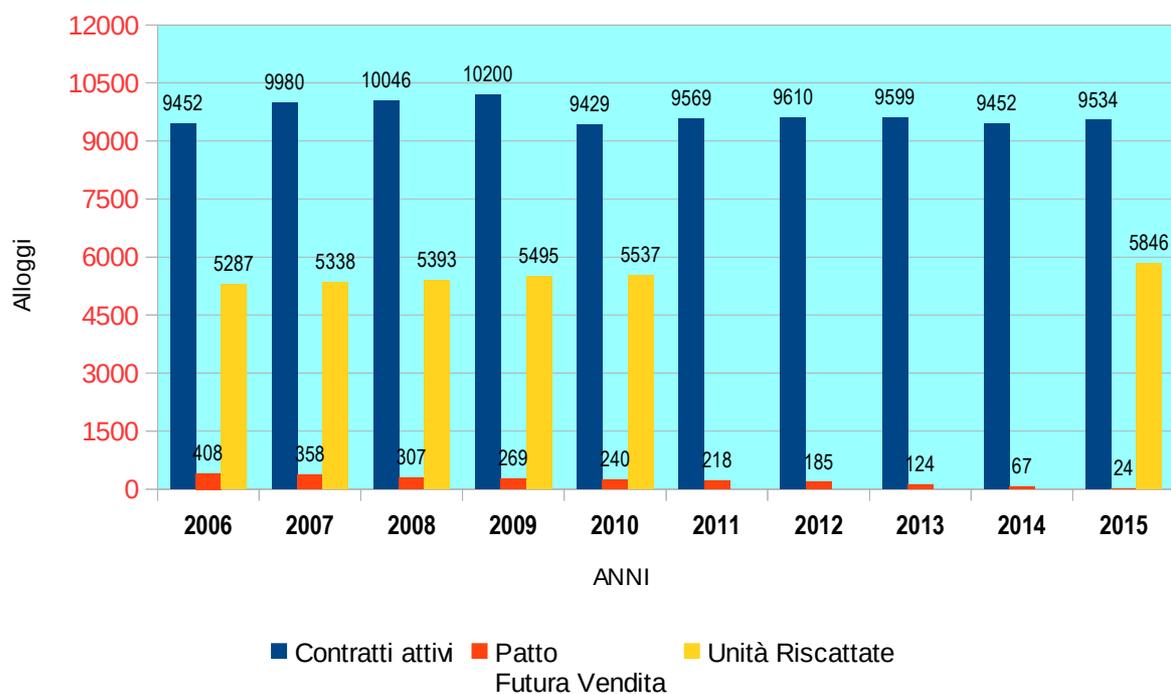
ALLOGGI per Anno di costruzione - 1900-2015



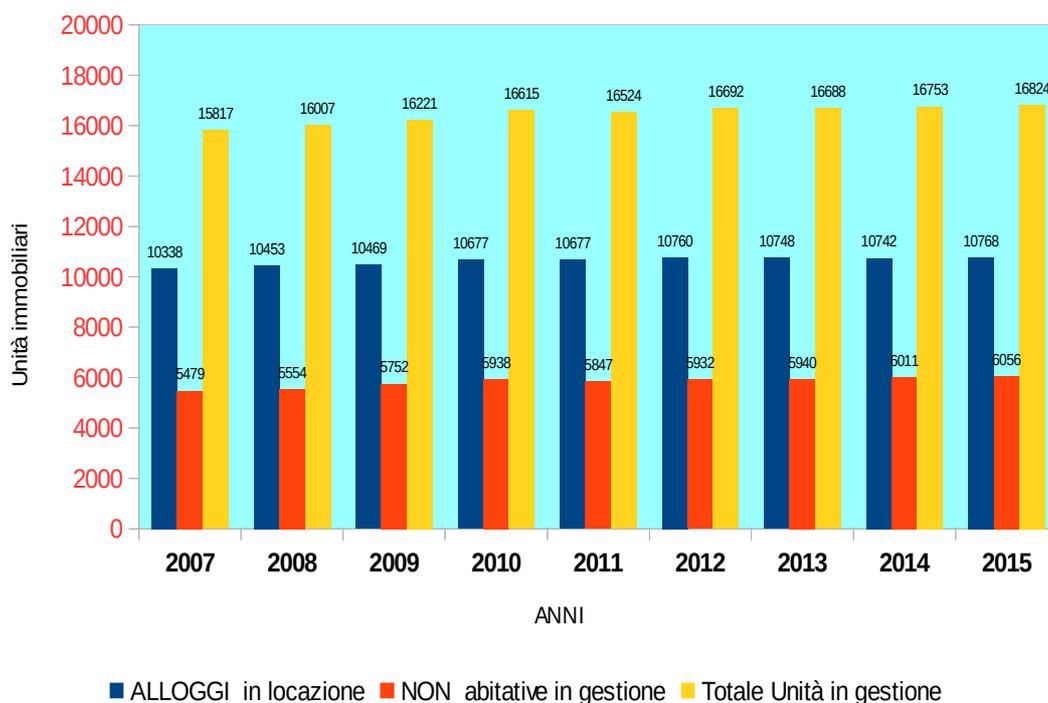
### Patrimonio abitativo pubblico - Alloggi destinati alla locazione semplice Titolo di proprietà



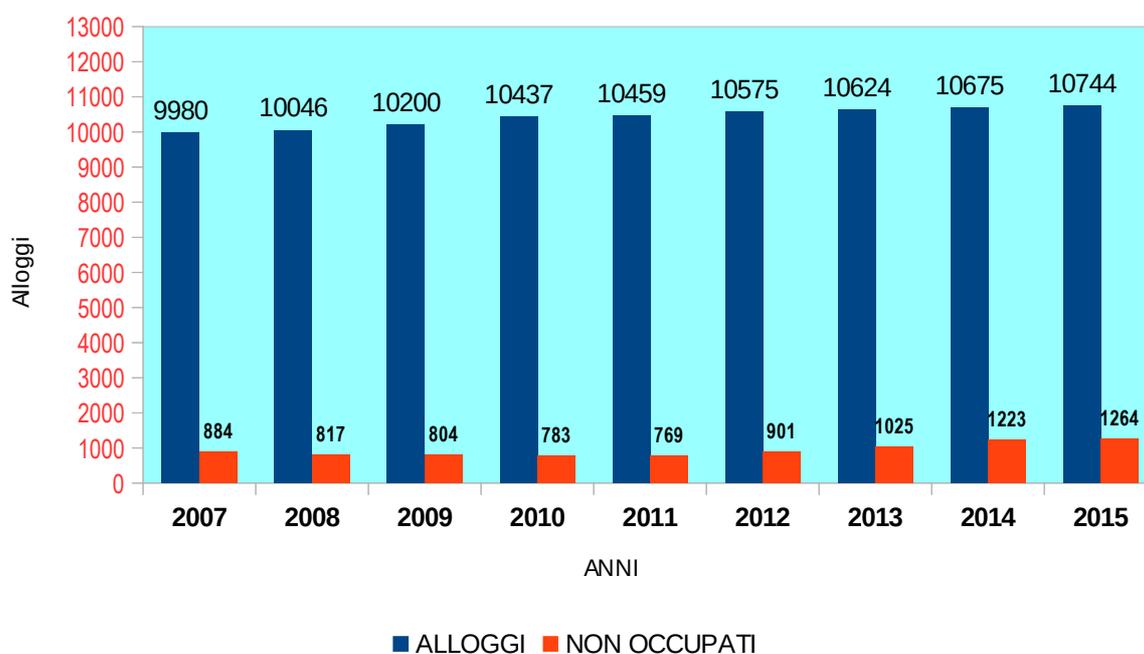
### Unità immobiliari ad Uso Abitativo - Alloggi - 2006/2015



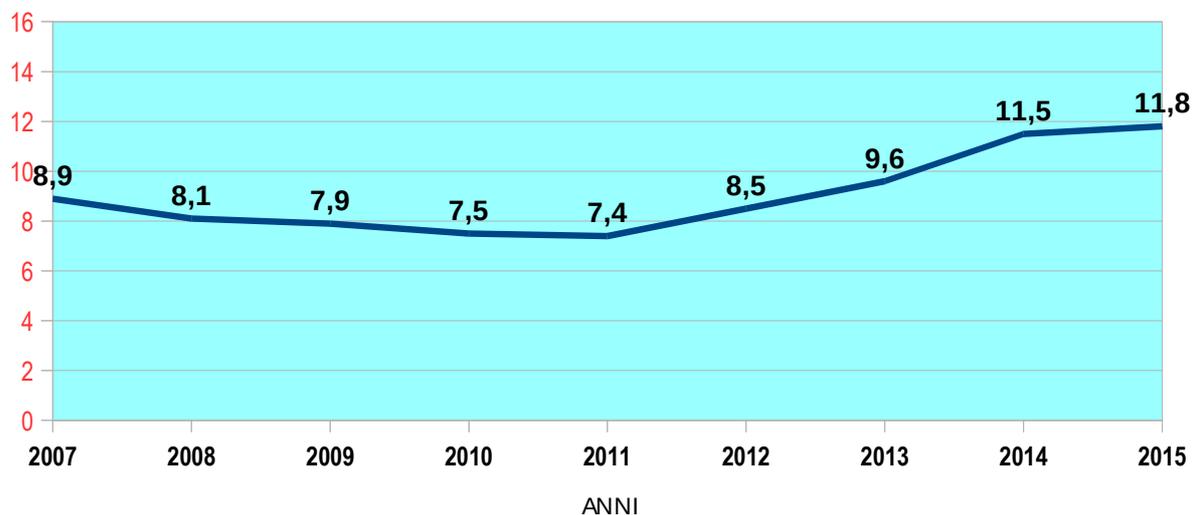
Patrimonio immobiliare pubblico - Consistenza per tipologia - Andamento: periodo 2007-2015



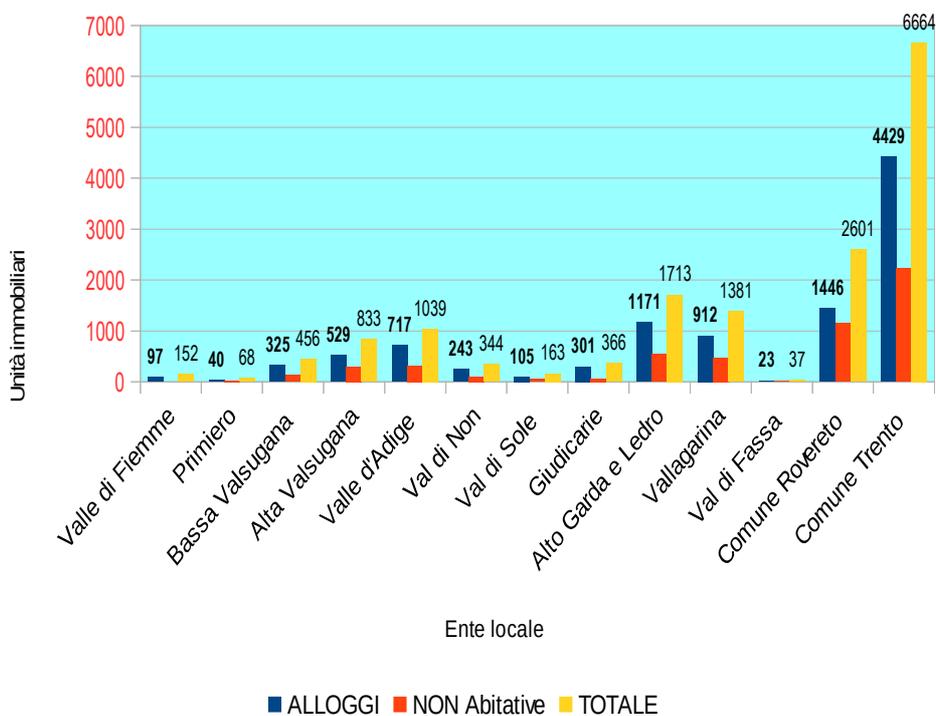
Patrimonio abitativo pubblico - Alloggi NON occupati per anno: periodo 2007-2015



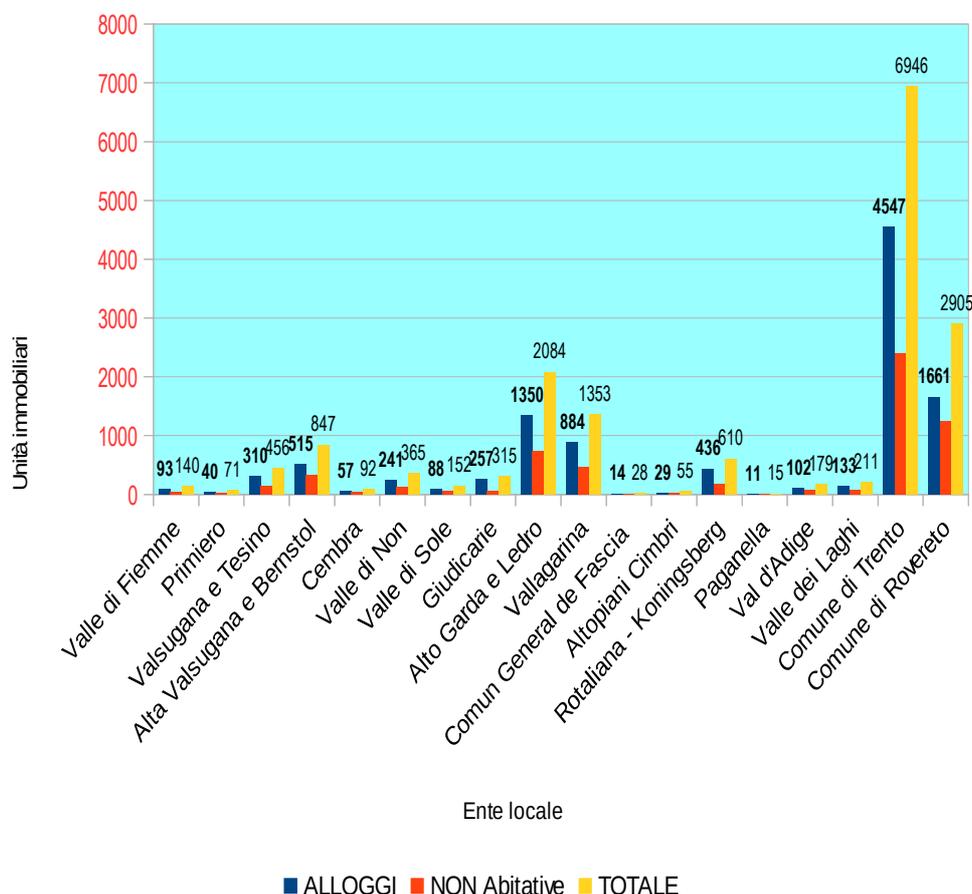
Alloggi destinati alla locazione semplice  
 Incidenza % alloggi NON occupati sul totale, per anno - periodo 2007-2015



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



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



PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2007							
Comprensorio e comune	Alloggi			Totale unità abitative in gestione	Totale unità non abitative in gestione	Totale unità immobiliari in gestione	%
	Destinati alla locazione	Ceduti (riscatto)	con Patto Futura Vendita				
C1 Valle di Fiemme	92	133	5	230	55	285	1,3
C2 Primiero	39	54	1	94	28	122	0,6
C3 Bassa Valsugana	291	154	34	479	131	610	2,9
C4 Alta Valsugana	498	223	31	752	304	1.056	5,0
C5 Valle d'Adige	656	459	61	1.176	322	1.498	7,1
C6 Val di Non	224	175	19	418	101	519	2,4
C7 Val di Sole	88	147	17	252	58	310	1,5
C8 Giudicarie	265	240	36	541	65	606	2,9
C9 Alto Garda e Ledro	1.127	493	44	1.664	542	2.206	10,4
C10 Vallagarina	846	433	66	1.345	469	1.814	8,6

C11 Val di Fassa	15	28	8	51	14	65	0,3
Comune di Rovereto	1.429	656	17	2.102	1.155	3.257	15,4
Comune di Trento	4.410	2.143	19	6.572	2.235	8.807	41,6
<b>Totali</b>	<b>9.980</b>	<b>5.338</b>	<b>358</b>	<b>15.676</b> <b>(10.338)</b>	<b>5.479</b>	<b>21.155</b> <b>(15.817)</b>	<b>100</b>

Tra i 9.980 alloggi destinati alla locazione rientrano anche i 844 alloggi NON OCCUPATI (8,9% del totale) cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali: 340 segnalati per l'assegnazione a Comuni e Comprensori; 202 assegnati e in attesa di stipula del contratto da parte di ITEA SpA; 45 messi a disposizione del settore cambi; 24 alloggi parcheggio per piano "smaltimento amianto" e per piano speciale "comparti"; 35 rilasciati dagli inquilini e in attesa di destinazione; 165 per ristrutturazione integrale o demolizione degli edifici; 33 per presenza di mobilio a seguito di sfratto.

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

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

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

Tra i 10.046 alloggi destinati alla locazione rientrano anche i 817 NON OCCUPATI (8,1% del totale) cioè privi di contratto di locazione attivo, dei quali: 290 segnalati per l'assegnazione a Comuni e Comprensori; 107 assegnati e in attesa di stipula del contratto da parte di ITEA SpA; 101 da segnalare a comuni e comprensori; 74 messi a disposizione del settore cambi; 60 alloggi parcheggio per piano "smaltimento amianto" e per piano speciale "comparti"; 53 rilasciati dagli inquilini e in attesa di destinazione; 91 per ristrutturazione integrale o demolizione degli edifici; 33 per presenza di mobilio a seguito di sfratto; 8 alloggi di prossima cessione.

### 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> <b>(10.469)</b>	<b>5.752</b>	<b>21.716</b> <b>(16.221)</b>	<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 appena terminati e non ancora segnalati agli enti locali; 137 messi a disposizione del settore cambi – mobilità; 55 alloggi parcheggio per “piano smaltimento amianto” e per “piano speciale comparti”; 23 rilasciati dagli inquilini e in attesa di destinazione; 120 per prossima ristrutturazione integrale degli edifici; 30 non ancora liberati dal mobilio a seguito di sfratto; 37 di prossima cessione.

#### 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 in corso di cessione.

<b>PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2011</b>						
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 in fase di cessione.

<b>PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2012</b>						
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 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 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).

<b>PATRIMONIO EDILIZIO ABITATIVO PUBBLICO – Distribuzione al dicembre 2015</b>						
<b>Comunità di Valle e comune</b>	<b>Alloggi</b>		<b>Totale unità abitative in locazione</b>	<b>Totale unità non abitative in gestione</b>	<b>Totale unità immobiliari in gestione</b>	<b>%</b>
	<b>Destinati alla locazione</b>	<b>con Patto Futura Vendita</b>				
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).

<b>PIANO STRAORDINARIO 2007-2016</b>										
<b>GRADO DI REALIZZAZIONE COMPLESSIVO AL DICEMBRE 2015, PER ENTE LOCALE</b>										
COMUNITÀ	PROGRAMMA			AVANZAMENTO 2007-2015						
	Canone SOCIALE		Canone MODERATO CONCORDATO	Canone SOCIALE		Canone CONCORDATO		Canone MODERATO		TOTALE
	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
Comun 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
<b>TOTALE</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>710</b>	<b>3.132</b>	<b>57</b>	<b>75</b>	<b>136</b>	<b>4</b>	<b>4.114</b>

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

<b>PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 – FINANZIAMENTI in €</b>			
<b>Finanziamenti</b>	<b>Previsti in approvazione del Piano</b>		<b>817.514.551,56</b>
	<b>erogati al</b>	<b>31.12.2015</b>	241.546.253,24
<b>Investimenti</b>	<b>consuntivati al</b>	<b>31.12.2015</b>	280.410.998,99

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

<b>Piano strategico per la realizzazione degli "alloggi in legno"</b> Stato di attuazione al 2015			
<b>Tipologia realizzativa</b>	<b>Località</b>	<b>Fase realizzativa</b>	<b>Numero Alloggi</b>
<b>Interventi</b>	<i>Cimone</i>	<i>in appalto</i>	12
	<i>Moena - Soraga</i>	<i>in appalto</i>	3
	<i>Dro</i>	<i>cantiere</i>	12
<b>Acquisizioni</b>	<i>Malé</i>	<i>progetto esecutivo</i>	7
	<i>Trento - Gardolo</i>	<i>consegnato</i>	28
	<i>Roveré della Luna</i>	<i>consegnato</i>	23
<b>Totale</b>			<b>85</b>

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

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

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

## QUESITI VALUTATIVI

**1 – RISULTATI CONSEGUITI DALLA LEGGE PROVINCIALE N. 15 DEL 2005 IN RISPOSTA AI BISOGNI ABITATIVI DEI CITTADINI, E IN PARTICOLARE DELLA POPOLAZIONE PIÙ VULNERABILE, IN ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DALLA STESSA PREVISTI E CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'EFFICACIA E ALL'INTEGRAZIONE DELLE DIVERSE MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI NEI CONFRONTI DEI NUCLEI FAMILIARI NON IN GRADO DI REALIZZARE IN MODO AUTONOMO SOLUZIONI ABITATIVE APPROPRIATE.**

Per il perseguimento dell'obiettivo di aumentare la risposta ai bisogni abitativi dei cittadini, e in particolare della popolazione più vulnerabile, **la Giunta provinciale ha approvato**, con deliberazione 4 aprile 2008 n. 828, il **Piano straordinario 2007-2016 per l'edilizia abitativa sociale** che costituisce il piano straordinario di incremento del patrimonio di ITEA SpA per il decennio di riferimento.

Con la programmazione di un **investimento complessivo di euro 817.514.551 per la realizzazione, entro il 2016, di 3000 nuovi alloggi pubblici, 3000 alloggi di risulta e 3000 alloggi a canone moderato**, il Piano straordinario 2007-2016 ha richiesto a ITEA SpA di avviare tutte le operazioni necessarie attraverso uno **specifico piano operativo**, sia con interventi diretti sia coinvolgendo le imprese locali<sup>66</sup>.

---

66 Va precisato, in proposito, che:

- le attività di **progettazione** devono considerarsi come dato significativo solo in termini di offerta abitativa potenziale in quanto l'effetto diventa reale nella misura in cui l'offerta potenziale è effettivamente finanziata, appaltata e realizzata;
- nella **fase realizzativa** le previsioni sul numero degli alloggi da mettere a disposizione della collettività non sono state sempre rispettate e spesso è 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);
- il **ricorso al mercato per l'acquisto** di edifici e alloggi tenderà a diventare elemento sostanziale della politica abitativa pubblica, 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);
- in armonia con indirizzi già assunti dalla Provincia nella valorizzazione del legname trentino, il Piano straordinario 2007-2016 impegnava ITEA SpA a **realizzare in legno almeno il 10% delle abitazioni programmate** (300 alloggi) attraverso un **"Piano strategico per la realizzazione degli alloggi in legno"**, con una azione di coordinamento dei principali attori locali e anche tramite interventi abitativi sperimentali riguardanti le tipologie costruttive, le tecnologie installate, la sostenibilità ambientale e subordinatamente alla determinazione delle modalità di finanziamento degli interventi stessi. ITEA SpA ha sottoscritto, nel 2011, un protocollo d'intesa con Arca Casa Legno Srl (Trentino Sviluppo) e Distretto Tecnologico Trentino per l'utilizzo del sistema di certificazione ARCA nella realizzazione dei nuovi alloggi di edilizia sociale in legno e, nel 2012, un'intesa di collaborazione tecnica, per la costruzione di alloggi sociali e comunitari in legno, con la Société d'habitation du Québec (SHQ).

Sulla base degli indirizzi e criteri definiti dalla Giunta provinciale<sup>67</sup>, ITEA SpA:

- **ha attuato** il Piano straordinario 2007-2016 con interventi di **costruzione** (su aree di proprietà o su aree acquisibili a qualsiasi titolo da soggetti pubblici o privati), con interventi di **risanamento** di edifici in proprietà, con interventi di **acquisto** di alloggi di nuova costruzione (intere costruzioni o porzioni autonome di fabbricati), utilizzando **risorse proprie** e ricorrendo a **operazioni di finanza straordinaria** (prestiti obbligazionari) per mantenere le condizioni di equilibrio economico, finanziario e patrimoniale e raggiungere un risultato di esercizio positivo prima delle imposte;
- ha predisposto un **piano strategico** volto a:
  - **ricondere in proprietà esclusiva ITEA SpA i condomini composti anche di alloggi di proprietà di terzi o ad alienare alloggi pubblici inseriti in condomini privati**<sup>68</sup> (con operazioni di acquisto, vendita e permuta di alloggi e dismissione);
  - **recuperare a fini residenziali alloggi locati a enti, associazioni senza scopo di lucro, istituzioni e forze dell'ordine**<sup>69</sup>;
  - **dismettere le unità immobiliari ad uso non abitativo di proprietà**<sup>70</sup>;
- ha attivato un **piano operativo di riorganizzazione aziendale**, finalizzato a rendere efficiente la propria struttura<sup>71</sup>;

67 Deliberazione Giunta provinciale 1 agosto 2007, n. 1674, come integrata dalla deliberazione 16 novembre 2007, n. 2541.

68 **Prima fase** – alloggi *da alienare* (ad un prezzo di mercato) in edifici in cui è proprietaria al massimo del 25% del numero complessivo di alloggi esistenti (157): *“da risulta”* non occupati, il 100%, entro dicembre 2008; *“occupati”* acquistati dagli occupanti, il 30%, negli anni 2009 e 2010; *“occupati”* in piano mobilità coattivo, il 70%, negli anni 2009 – 2012.

**Seconda fase:** alloggi *da acquisire* in edifici in cui è già proprietaria di almeno il 75% del numero complessivo di alloggi esistenti (237).

69 Anche effettuando la ricognizione di tutti i contratti in vigore nel 2007 con enti, associazioni senza scopo di lucro, istituzioni e forze dell'ordine, per recuperare immobili da destinare a fini abitativi attraverso piani operativi definiti d'intesa con la Provincia e con gli enti locali di riferimento.

Gli Alloggi che risultavano, nel 2007, assegnati temporaneamente ad enti e associazioni senza scopo di lucro con finalità di accoglienza e di assistenza ovvero di recupero sociale erano 170 sull'intero territorio provinciale.

70 Vendita di spazi ad uso diverso da quello abitativo, preferibilmente negli edifici dove risulta essere proprietaria al massimo del 40% degli alloggi esistenti e vendita sul libero mercato delle unità immobiliari non abitative site in fabbricati dove non sono presenti unità abitative: le unità non abitative che risultavano, nel 2007, alienabili erano 88.

71 I Piani di Miglioramento di ITEA SpA sono consultabili sul sito web [www.itea.tn.it](http://www.itea.tn.it).

- ➔ ha definito un **piano sicurezza**<sup>72</sup>, per elevare i profili della sicurezza e della vivibilità degli agglomerati urbani caratterizzati da elevata presenza di alloggi di edilizia abitativa pubblica;
- ➔ ha predisposto un **piano di mobilità degli inquilini**<sup>73</sup> (cambio alloggio volontario o consensuale o connesso ad interventi di ristrutturazione del patrimonio immobiliare), anche per contenere i costi connessi;
- ➔ ha definito e applicato **piani operativi**, d'intesa con gli enti locali, **per ridurre la morosità** degli assegnatari e ex-assegnatari degli alloggi pubblici;
- ➔ ha redatto, annualmente, il **bilancio sociale** della propria attività.

Come già evidenziato, il Piano Straordinario 2007-2016 – accanto allo strumento tradizionale dell'edilizia sociale che rimane il più rilevante – ha previsto anche la realizzazione di **3.000 alloggi da locare a canone moderato** come **intervento specifico per le fasce vulnerabili per reddito** finalizzato a fronteggiare le nuove esigenze che hanno caratterizzato sempre più l'evoluzione del fabbisogno abitativo nel periodo successivo all'entrata in vigore della legge provinciale n. 15 del 2005 e, segnatamente, l'ulteriore **impoverimento delle fasce più basse del ceto medio**<sup>74</sup>, configurazioni del nucleo familiare

<sup>72</sup> 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**.

Il Piano sicurezza, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 1435 del 12 giugno 2009, prevede, tra l'altro, azioni di intervento a carattere preventivo e risolutivo delle **conflittualità sociali**, azioni di promozione del miglioramento dei rapporti tra ITEA SpA e inquilinato, azioni di educazione alla civile convivenza e di controllo del buon utilizzo dell'alloggio e del rispetto dei regolamenti condominiali. Il **servizio socio-relazionale** della Società – operativo principalmente nelle zone ad alta densità abitativa – 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. L'attività di prevenzione e di gestione della conflittualità sociale è stata condotta, sul territorio, prioritariamente, da **ispettori di zona** e, in situazioni problematiche specifiche relative a "utenti deboli" (difficoltà dovute ad età, patologie fisiche o psichiche spesso non conclamate, grave disagio economico o marginalità sociale), da **mediatori sociali** che si occupano anche di realizzare corsi di formazione per i referenti condominiali e per i nuovi assegnatari.

In relazione al **piano sicurezza per la vivibilità** degli inquilini ITEA SpA è stato introdotto – nel corso del 2010 – lo strumento della **Scheda di analisi sociale e contesto insediativo** 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**.

<sup>73</sup> In particolare, il Piano straordinario per la mobilità degli utenti/nuclei in condizioni di **esubero di superficie** – Prima fase: 321 alloggi oggetto di intervento entro il 31 dicembre 2008.

Negli anni 2005-2015 la mobilità è stabilizzata su valori contenuti (mediamente 60 cambi alloggio per anno) e autorizzata principalmente per risolvere situazioni di sovraffollamento e sottoutilizzo (il 75%), di gravi difficoltà dovute a malattia dei componenti il nucleo familiare (il 23%) e nei casi di carenza strutturali (2%).

<sup>74</sup> Progressivo **appiattimento verso il basso delle capacità di reddito delle fasce medie delle popolazioni** che, in concomitanza con andamenti speculativi e tensioni del mercato immobiliare, hanno visto indebolire il proprio

legate all'aumento delle separazioni e al formarsi di nuclei mono-personali, effetti speculativi del mercato immobiliare e dinamiche finanziarie ed economiche meno favorevoli.

Il grado di attuazione al 31 dicembre 2010 del Piano Straordinario 2007-2016 è stato assunto come base per la definizione del Programma triennale di attuazione per gli anni 2009-2011 – adottato da ITEA SpA in esecuzione di quanto previsto dall'articolo 12 bis<sup>75</sup> “Misure straordinarie di localizzazione di alloggi” della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 – che ha individuato<sup>76</sup>, su scala comunale (o zona limitrofa di influenza comunale), il numero di alloggi a canone sociale e di alloggi a canone moderato che ITEA SpA era autorizzata ad acquistare, a realizzare o per i quali poteva avviare l'iter di costruzione o ristrutturazione entro il 31 dicembre 2010:

- **1.005 alloggi a canone sociale**<sup>77</sup>

---

potere d'acquisto sia nei confronti della proprietà immobiliare, per molti ormai divenuta opzione economicamente proibitiva, sia verso il mercato dell'affitto, sempre più selettivo per prezzi ed altre questioni legate alla rigidità dell'offerta locativa dell'intero sistema immobiliare.

75 La disposizione, **introdotta dall'articolo 16 della legge provinciale 3 aprile 2009, n. 4** (*Norme di semplificazione e anticongiunturali di accompagnamento alla manovra finanziaria provinciale di assestamento per l'anno 2009*), prevede che “*al fine di assicurare, per il triennio 2009-2011, misure urgenti e indifferibili di realizzazione del piano straordinario di intervento per l'incremento degli alloggi di ITEA SpA previsto dall'art. 4, comma 7, anche a fini anticongiunturali, la Giunta provinciale approva, anche per stralci territoriali, un programma triennale di attuazione del piano straordinario medesimo*”.

76 Le **linee generali definite per la individuazione degli alloggi da realizzare** hanno previsto l'esame della domanda di alloggio pubblico sul territorio provinciale al 31 dicembre 2008, la ricognizione del patrimonio abitativo esistente non utilizzato e del patrimonio immobiliare non abitativo dismesso di proprietà comunale, la verifica del patrimonio di edilizia abitativa pubblica (alloggi di ITEA SpA e dei comuni) esistente su ciascun comune della provincia di Trento, la salvaguardia del territorio (con privilegio alla scelta de recupero dell'esistente rispetto alla localizzazione di nuove aree), la localizzazione degli **alloggi a canone sociale** in aree geografiche diverse dai 12 comuni ad alta tensione abitativa, la localizzazione di **alloggi a canone moderato** nei 12 Comuni ad alta tensione abitativa (ove è presente la domanda di alloggi in locazione e dove i canoni di affitto sono più elevati) e il rinvio della localizzazione di **alloggi nei comuni a vocazione turistica**.

77 Dei quali 760 già in proprietà di ITEA SpA o in trattativa per l'acquisto e 245 programmati e localizzati per comune da acquistare da parte di ITEA SpA anche su libero mercato.

Per la realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono **fondamentali i contatti diretti con i comuni**, in particolar modo per verificare la fattibilità dell'intervento e le concrete modalità di attuazione. Il **piano attuativo** è strumento urbanistico attraverso il quale si acquisisce un'area e se ne programma l'utilizzo. La scelta tra costruzione, ristrutturazione o acquisto sul mercato deriva dall'orientamento manifestato dal comune nelle proprie **previsioni urbanistiche**. Con l'approvazione del piano attuativo **l'area individuata diventa di pubblica utilità e pertanto espropriabile**. La **cessione gratuita** da parte del comune di un'area o di un fabbricato è prevista dalla legge provinciale n. 21 del 1992 e molto utilizzata perché, in tale caso, ITEA SpA procede con la ristrutturazione dell'edificio e, solitamente, cede in contropartita al comune spazi e locali da destinare ad uso sociale (parcheggi, altro) e, ad intervento ultimato, gli alloggi pubblici sono assegnati ai residenti nello stesso comune.

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

- **691 a canone moderato**<sup>78</sup> che, disponibili in tempi medio-lunghi, potevano raggiungere il numero di **1.000** con la costituzione del fondo immobiliare a partecipazione pubblica e privata finalizzato a realizzare alloggi da destinare ad abitazione.

Con riferimento agli **alloggi a canone sociale** va segnalato che **la parziale realizzazione del programma triennale 2009-2011** è stata determinata, oltre che dalla **mancata tempestiva localizzazione da parte degli enti locali**<sup>79</sup> delle aree necessarie alla costruzione degli alloggi di edilizia abitativa pubblica, anche dalla contestuale e perdurante **riduzione delle disponibilità complessive del bilancio provinciale** che ha fatto orientare l'indirizzo della Provincia anche verso l'incentivo alla costruzione di alloggi a canone moderato (*housing sociale*).

La **programmazione** degli interventi previsti per il triennio 2009-2011 riferita agli **alloggi a canone moderato** ha stabilito di localizzare questi alloggi **nei 12 comuni ad alta tensione abitativa**<sup>80</sup>, oltre che nel territorio dei comuni che avessero segnalato la disponibilità di immobili da recuperare e da destinare a tale funzione in relazione al livello del costo dell'affitto stabilendo che anche i comuni limitrofi ai dodici ad alta tensione abitativa potevano concorrere a individuare immobili o aree da destinare al canone moderato<sup>81</sup>.

---

modalità costruttive, la Società può garantire a questi alloggi gli stessi standard costruttivi e dimensionali degli alloggi che costruisce o ristruttura direttamente.

78 Dei quali 415 relativi a iniziative in corso da parte di ITEA Spa o per le quali la stessa Società ha in corso accordi con i soggetti proprietari di immobili da destinare a tale fine, e 246 localizzati su aree di proprietà privata.

79 Gli enti locali interessati non hanno perfezionato gli strumenti urbanistici necessari per la realizzazione degli alloggi e, in particolare, le varianti di adeguamento del piano regolatore generale.

80 Deliberazione della Giunta provinciale n. 3016 di data 30 dicembre 2005. I **comuni ad alta tensione abitativa** sono stati individuati nei seguenti 12 comuni: Trento, Rovereto, Pergine Valsugana, Riva del Garda, Arco, Mori, Lavis, Ala, Cles, Levico Terme, Borgo Valsugana, Mezzolombardo.

81 **L'analisi del fenomeno locativo sul territorio provinciale**, effettuata per la predisposizione del Programma triennale 2009-2011, ha evidenziato la concentrazione dei nuclei in affitto nei maggiori centri abitati – in modo particolare nella Valle dell'Adige (comune di Trento), in Alta Valsugana, nel Basso Sarca (comune di Riva del Garda) e in Vallagarina (comune di Rovereto) – anche in ragione della disponibilità di servizi pubblici e di occasioni lavorative, e l'aumento delle famiglie con un numero medio di componenti per nucleo ridotto (fenomeni entrambi che concorrono a favorire l'aumento della domanda di abitazione in locazione soprattutto da parte dei nuclei di nuova formazione rappresentati da single, giovani coppie o famiglie di immigrati).

**ITEA SpA ha iniziato, con l'anno 2009, a realizzare alloggi a canone moderato<sup>82</sup> e ha avviato le prime locazioni a canone concordato<sup>83</sup> rivolte ad un'utenza simile, per condizione economica posseduta, a quella destinataria di alloggi in locazione a canone moderato (tipicamente single o giovani coppie), ma con modalità più snelle e rapide per l'assegnazione dell'alloggio.**

**Gli alloggi a canone moderato:**

- **messi a disposizione da parte di imprese, in forza della concessione di contributi per la loro realizzazione;**
- **messi a disposizione, da parte di privati proprietari, per la durata minima di quindici anni in forza della concessione di contributi ed esenzioni fiscali;**

sono risultati, **al 2015**, solamente **34** a fronte di una programmazione di **309** alloggi, dei quali **143** da parte di imprese e **166** da parte di privati proprietari.

Gli interventi a canone moderato realizzati da ITEA SpA – che hanno visto, al **2015**, la disponibilità di **272** alloggi – sono stati integrati, **a partire dal 2012**, dagli alloggi realizzati attraverso la **prima esperienza** nel territorio provinciale di **partenariato pubblico/privato** costituito da uno specifico fondo immobiliare chiuso<sup>84</sup> promosso dalla Provincia autonoma di Trento – il **Fondo Housing Sociale Trentino (FHST)** – con la

<sup>82</sup> Rispetto a questi alloggi, gli enti locali interessati hanno pubblicato, negli anni successivi, i bandi necessari per la formazione delle graduatorie utili all'assegnazione dei medesimi (messi a disposizione da ITEA SpA, dal fondo provinciale per l'housing sociale o di proprietà degli stessi enti locali).

<sup>83</sup> Il **canone concordato** ha permesso ad ITEA SpA di muoversi liberamente sul mercato della locazione abitativa, gestendo le fasi di predisposizione e pubblicazione del bando e di formazione delle graduatorie, e di condurre il processo di locazione agevolata nell'ambito di quanto previsto dall'articolo 2, comma 2 della legge n. 431 del 1998. Si tratta di un percorso, parallelo all'edilizia sociale, che completa la missione di ITEA a forte identità sociale e la rende più attuale verso le problematiche più recenti: **intervento organico a medio-lungo termine, per affiancare alla normale offerta abitativa a canone sociale un'adeguata offerta a canoni equi e non speculativi**. Il canone concordato fa riferimento ai contratti di locazione che si assumono secondo la disciplina privatistica, nell'ambito di un settore del libero mercato che la normativa definisce come "locazione agevolata": colloca l'intesa contrattuale delle due parti all'interno di precisi vincoli, assunti a tutela del locatario per garantirlo appunto da fenomeni speculativi del mercato, definendo il livello del canone nell'ambito di limiti massimi stabiliti dai cosiddetti "*Accordi Territoriali*", stipulati nelle zone a più alta tensione abitativa tra il Comune di appartenenza e le organizzazioni sindacali maggiormente rappresentative dei proprietari e degli inquilini. I contratti sono stipulati per una durata contrattuale di anni 3+2. Gli **alloggi** da destinare alla locazione a canone concordato sono stati **individuati da ITEA SpA tra quelli non idonei, per caratteristica strutturale o per localizzazione, alla locazione a canone sociale**.

<sup>84</sup> La promozione del Fondo Housing Sociale Trentino (FHST) è stata disposta dalla legge finanziaria provinciale per l'anno 2010.

finalità di offrire alloggi a canone moderato a sostegno dei nuclei familiari vulnerabili,<sup>85</sup> senza sostituirsi ad altri strumenti già attivati negli anni precedenti.

L'obiettivo strategico del FHST è quello di **realizzare e gestire circa 500 alloggi** – localizzati esclusivamente nei Comuni del territorio della Provincia Autonoma di Trento e considerati ad alto fabbisogno abitativo (Trento, Rovereto, Cles, Levico Terme, Pergine Valsugana, Borgo Valsugana, Riva del Garda, Arco, Ala, Mori, Lavis, Mezzolombardo) – **da destinare interamente (100%) alla locazione calmierata**, con un canone scontato del 30% rispetto a quello di mercato, **per almeno 8 anni**.

Il FHST è stato istituito in data 16 ottobre 2013<sup>86</sup> a seguito dell'aggiudicazione del bando di gara indetto dalla Provincia autonoma di Trento<sup>87</sup> al RTI Finint SGR-Pensplan SGR<sup>88</sup>; esso ha poi ottenuto anche la sottoscrizione del FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare) gestito da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR, principale investitore a livello nazionale nel settore dell'housing sociale.

Il quotista principale è il Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr e **la Provincia autonoma di Trento interviene nel FHST sia con contributi che con apporti**<sup>89</sup>. Le sottoscrizioni ammontano complessivamente a quasi 69 milioni di euro; di queste, quelle della Provincia autonoma di Trento, tramite Cassa del Trentino, rappresentano una quota pari a circa il 18%, per un ammontare di 12,2 milioni di euro.

---

85 Gli alloggi del FHST sono destinati a nuclei familiari che non possono accedere né all'edilizia sociale né al bene casa a condizioni di mercato (in particolare, giovani coppie di coniugi, giovani coppie di conviventi more-uxorio e nubendi) e sono assegnati in base al possesso dei requisiti della cittadinanza italiana o di un altro stato appartenente all'Unione Europea, della residenza anagrafica in provincia di Trento in via continuativa da almeno tre anni, della condizione economico-patrimoniale compresa tra 0,18 e 0,39 dell'indicatore ICEF, della non titolarità di un diritto di proprietà, uso, usufrutto o abitazione su altro alloggio idoneo e riconducibile per intero al nucleo familiare richiedente. Gli alloggi possono essere ceduti agli assegnatari, tenuto conto dei prezzi di mercato rilevati al momento della vendita.

86 Il Fondo è gestito da *società di gestione del risparmio* (SGR) *selezionate con gara* che – tenuto conto della finalità del progetto, dell'indipendenza nelle valutazioni delle opportunità di investimento e della tutela dei quotisti – operano secondo un *piano di acquisizione*, anche nel rispetto del principio del risparmio del territorio.

87 Determinazione n. 277 del 10 maggio 2012 del Dirigente del Servizio Politiche sociali e abitative della PAT.

88 L'appalto è stato aggiudicato a un raggruppamento temporaneo di imprese di cui la Finanziaria Internazionale Investments SGR Spa (Finint SpA) è capogruppo mandataria che, in tale veste, ha sottoscritto il contratto con la Provincia il giorno 8 agosto 2013 (n. raccolta 42527, n. di rep. 27906).

89 Al FHST possono essere conferite anche da parte di ITEA SpA unità immobiliari non destinate a edilizia residenziale.

Gestito dal raggruppamento temporaneo di imprese di SGR, formato da Pensplan Invest Sgr e Finint Sgr, il Fondo Housing Sociale Trentino – la cui durata è fissata in 25 anni – **ha iniziato la propria attività nel dicembre 2013<sup>90</sup>** e considerata l'esigenza, in un contesto di crisi del mercato immobiliare, **di dare veloce attivazione al nuovo strumento, è stato orientato a iniziative immobiliari già avviate e disponibili sul mercato**, anche con il coinvolgimento del sistema bancario locale nelle operazioni immobiliari<sup>91</sup>.

Per l'assegnazione degli alloggi, gli enti locali stipulano con il FHST specifiche convenzioni<sup>92</sup>.

La gestione dei servizi immobiliari<sup>93</sup> e i rapporti con l'inquilinato<sup>94</sup> sono stati affidati, dal FHST, alla Società consortile a responsabilità limitata – CoopCasa.

Con riferimento alla **prima fase del progetto del Fondo** – che prevedeva 500 alloggi da destinare interamente (100%) alla locazione calmierata per almeno 8 anni – la situazione al terzo trimestre 2016 vede:

- **450 alloggi individuati, e che saranno acquisiti dal FHST entro il 2017** (tenuto conto anche dei preliminari di compravendita e delle negoziazioni in corso);
- **50 alloggi ancora da localizzare.**

Degli alloggi acquisiti al FHST al giugno 2016 (337), ne risultano locati a canone moderato 102 (nei comuni di Trento, Rovereto e Cles) e altri 40 sono in corso di bando o in fase di assegnazione.

---

90 Con deliberazione n. 203 del 14 febbraio 2014, la Giunta provinciale ha nominato Patrimonio del Trentino Spa quale soggetto cui affidare l'attività di ricerca, sul territorio provinciale, delle operazioni di investimento da sottoporre alla SGR e con deliberazione n. 1625 del 2 agosto 2014 ha approvato il Piano di acquisizione degli alloggi predisposto da TTEA Spa, secondo quanto previsto dalla Provincia, che ha *previsto 40 proposte immobiliari per complessivi n. 398 alloggi sul territorio provinciale.*

91 Dall'ordinaria operatività del FHST può conseguire lo smobilizzo a beneficio delle imprese coinvolte che spesso sono caratterizzate da un elevato tasso di indebitamento nei confronti del sistema bancario.

92 Le **convenzioni con gli enti locali** disciplinano, in particolare, le modalità di assegnazione degli alloggi: gli enti locali svolgono le attività relative alla predisposizione del bando per gli alloggi sociali in locazione a canone moderato e alla relativa pubblicazione, alla formazione, approvazione e pubblicazione delle graduatorie nonché alla comunicazione al Fondo dell'elenco dei soggetti con i quali stipulare i relativi contratti di locazione.

93 Attività di carattere tecnico/manutentivo relativamente agli immobili e agli impianti, ivi inclusa la gestione operativa degli affidamenti dei lavori ai fornitori – raccolta delle offerte, presentazione delle offerte alla SGR, coordinamento dei fornitori incaricati dalla SGR, supervisione e verifica del lavoro svolto nonché i rapporti con le compagnie assicurative.

94 Attività di amministratore di condominio nonché attività di accompagnamento sociale degli inquilini anche per rispondere in modo adeguato alle esigenze degli assegnatari nel rispetto delle finalità sociali degli interventi immobiliari.

Per sintetizzare il **grado di conseguimento dell'obiettivo di aumentare la risposta ai bisogni abitativi dei cittadini e in particolare della popolazione più vulnerabile, attraverso l'incremento degli alloggi disponibili**, si rappresentano, nelle Tavole seguenti, gli andamenti delle variabili principali che hanno connotato la politica provinciale per la casa in vigore della legge provinciale n. 15 del 2005 (periodo 2007-2015) e, in particolare, del **fabbisogno abitativo espresso e relativo grado di soddisfazione, dell'incremento del patrimonio abitativo e dell'ampliamento dell'offerta abitativa sociale**<sup>95</sup>.

<b>SODDISFAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO</b> (espresso in DOMANDE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA)											
<b>ANNO</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<i>Fabbisogno abitativo (Totale richieste)</i>	4.634	5.565	5.039	5.083	6.335	6.799	7.532	6.338	4.899	4.216	3.957
<i>Assegnazioni alloggi (Totale nell'anno)</i>	509	526	575	394	527	316	313	353	242	166	302
<b>Soddisfazione del fabbisogno %</b>	<b>10,9</b>	<b>9,4</b>	<b>11,4</b>	<b>7,7</b>	<b>8,3</b>	<b>4,6</b>	<b>4,2</b>	<b>5,5</b>	<b>4,9</b>	<b>3,9</b>	<b>7,6</b>

<b>AMPLIAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA – Incremento del patrimonio</b>											
<b>PATRIMONIO ITEA SpA al 31 dicembre</b>	<b>ANNO</b>										
	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	
Alloggi destinati alla locazione	9.696	9.980	10.046	10.200	10.437	10.459	10.575	10.624	10.675	10.744	
Alloggi con Patto di Futura Vendita	408	358	307	269	240	218	185	124	67	24	
<b>Unità ABITATIVE in locazione</b>	<b>10.104</b>	<b>10.338</b>	<b>10.353</b>	<b>10.469</b>	<b>10.677</b>	<b>10.677</b>	<b>10.760</b>	<b>10.748</b>	<b>10.742</b>	<b>10.768</b>	
Unità NON abitative in gestione	5.246	5.479	5.554	5.752	5.938	5.847	5.932	5.940	6.011	6.056	
<b>TOTALE Unità Immobiliari gestite</b>	<b>15.350</b>	<b>15.817</b>	<b>15.987</b>	<b>16.221</b>	<b>16.615</b>	<b>16.524</b>	<b>16.692</b>	<b>16.688</b>	<b>16.753</b>	<b>16.824</b>	

95 Un approfondimento in merito agli andamenti quantitativi delle variabili principali che hanno connotato la politica provinciale per la casa in vigore della legge provinciale n. 15 del 2005 è disponibile nelle APPENDICI N. 3 e N. 4 al Documento relativo alla "Valutazione degli effetti della legge provinciale n. 15 del 2005 consultabile al seguente indirizzo

<http://www.consiglio.provincia.tn.it/istituzione/comitato-per-la-razionalizzazione-normativa/Pages/presentazione.aspx>

PIANO STRAORDINARIO 2007-2016 EDILIZIA ABITATIVA SOCIALE	ANNO								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>AVANZAMENTO % al 31 dicembre</b>									
<b>Alloggi a canone SOCIALE (Sostenibile)</b>									
NUOVE REALIZZAZIONI (% relativa)	36 (1,20)	204 (6,80)	384 (12,80)	421 (14,03)	470 (15,67)	549 (18,30)	612 (20,4)	622 (20,7)	<b>710</b> (23,6)
di RISULTA (% relativa)	406 (13,53)	738 (24,60)	1.015 (33,83)	1.398 (46,60)	1.761 (58,70)	2.106 (70,20)	2.393 (79,77)	2.613 (87,1)	<b>3.132</b> (104,4)
<b>Totale</b>	<b>442</b>	<b>942</b>	<b>1.399</b>	<b>1.829</b>	<b>2.231</b>	<b>2.655</b>	<b>3.005</b>	<b>3.235</b>	<b>3.842</b>
<b>% di realizzazione conseguita sul totale generale (3.000 nuovi alloggi + 3.000 di risulta) previsto dal Piano straordinario 2007-2016 da locare a canone SOCIALE</b>	<b>7,37</b>	<b>15,70</b>	<b>23,32</b>	<b>30,32</b>	<b>37,18</b>	<b>44,25</b>	<b>50,08</b>	<b>53,92</b>	<b>64,03</b>

PIANO STRATEGICO 2009-2011 EDILIZIA ABITATIVA SOCIALE	ANNO							
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>AVANZAMENTO % al 31 dicembre</b>								
<b>Alloggi a canone MODERATO</b> (% relativa)		-	20 (2,89)	41 (5,43)	57 (8,16)	116 (16,67)	116 (16,67)	<b>140</b> (20,44)
<b>Alloggi a canone CONCORDATO</b> (% relativa)		18 (2,60)	34 (4,92)	54 (7,98)	55 (8,05)	56 (8,22)	70 (10,25)	<b>132</b> (18,20)
<b>Totale</b>		<b>18</b>	<b>54</b>	<b>95</b>	<b>112</b>	<b>172</b>	<b>186</b>	<b>272</b>
<b>% sul totale generale di Piano 2007-2016 (previsti 3.000 Alloggi)</b>		<b>0,6</b>	<b>1,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,7</b>	<b>5,7</b>	<b>6,2</b>	<b>9,06</b>
<b>Alloggi a canone MODERATO</b>	messi a disposizione da imprese e da privati proprietari						<b>34</b>	
	% conseguita sul totale (3.000 alloggi)						<b>1,13</b>	
	acquisiti dal Fondo Housing Sociale Trentino						<b>337</b>	
	% conseguita sul totale (3.000 alloggi)						<b>11,23</b>	
<b>% di realizzazione conseguita sul totale generale (di 3.000 alloggi) previsto dal Piano Straordinario 2007-2016, da locare a canone MODERATO</b>								<b>21,42</b>

AMPLIAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA – Incremento del patrimonio												
INDICATORE	ANNO											
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
alloggi in progettazione	823	734	714	480	592	573	625	553	605	628	547	547
alloggi appaltati				77	82	97	127	133	75	34	79	79
alloggi in corso di realizzazione / ristrutturazione	637	482	417	272	153	221	294	331	347	295	322	224
alloggi ultimati	329	261	80	37	207	39	25	38	72	24	94	12
alloggi di risulta ristrutturati	215	289	256	406	332	363	388	396	346	288	234	534
acquisizioni immobili (da ristrutturare)	3	1	1	3	0	308	291	375	393	383	368	428*
acquisizioni di aree	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
alloggi CONSEGNATI, di cui:												
<i>su NUOVE costruzioni</i>			63	24	108	145	44	19	61	98	10	64
<i>su edifici RISTRUTTURATI</i>			56	4	57	43	24	6	32	13	0	34
<i>su immobili acquistati da privati</i>			0	0	0	0	0	0	0	3	0	1
<i>su RISULTA</i>			256	406	332	363	388	396	346	288	234	534
<b>Totale ALLOGGI consegnati</b>				<b>442</b>	<b>497</b>	<b>551</b>	<b>456</b>	<b>421</b>	<b>439</b>	<b>402</b>	<b>244</b>	<b>693*</b>
* compresi 60 alloggi permutati con PAT												
% per anziani e disabili	>= 5%	>= 5%	>= 5%	>= 5%								
% alloggi piccoli (1 stanza - 1 persona)	25	25	25	25								
% alloggi medi (2 stanze - 3/4 persone)	50	50	50	50								
% alloggi grandi (3 stanze / + 4 persone)	25	25	25	25								
% alloggi accessibili / Totale consegnati	6,5	7,2	8,8	6,5	5,9	6,5	9,3	6,3	7,2	8,5	10,6	13,1
% alloggi accessibili / Totale nuovi consegnati	13,2	11	33,3	18,9	6,9	16,1	42,3	14,5	10,7	7,2		35,3
% alloggi accessibili / Totale risulta consegnati	3,1	3,6	3,7	4,5	5,3	1,9	4,5	5,14	6,5	8,9	10,6	7,7

Con riferimento agli obiettivi complessivi fissati dal Piano Straordinario per l'edilizia abitativa sociale 2007-2016, approvato dalla Giunta provinciale con deliberazione 4 aprile 2008 n. 828<sup>96</sup>, si rileva che – **al giugno 2016**:

- la **percentuale di raggiungimento degli obiettivi del Piano straordinario 2007-2016** – fissati in 9.000 alloggi (di cui 3.000 a canone sociale, 3.000 di risulta e 3.000 a canone moderato) – **da parte di ITEA SpA è stata pari al 49,2%** (sono stati realizzati complessivamente **4.428 alloggi**<sup>97</sup>, dei quali **903 nuovi alloggi** consegnati (710 a canone sociale e 193 a canone moderato) e **3.525 alloggi di risulta** (3.442 a canone sociale e 83 a canone moderato).

La **spesa sostenuta** a fronte della realizzazione dei 4.428 alloggi, è stata **pari a 286.167.747 euro** e la società ITEA SpA ha potuto fare affidamento, nel periodo di riferimento, su un totale di trasferimenti in conto investimenti da parte della Provincia pari a **241.549.766 euro** che rappresenta il **29,5%** dello stanziamento iniziale programmato per il Piano straordinario 2007-2016 (in 817.514.551 euro);

- la **percentuale di raggiungimento riferita agli alloggi** da destinare alla locazione a **canone sociale** (previsti 3.000 alloggi nuovi e 3.000 alloggi di risulta) è stata pari al **69,2%** (con 4.152 alloggi realizzati, dei quali 710 nuovi e 3.442 “di risulta”)<sup>98</sup>;
- la **percentuale di raggiungimento riferita agli alloggi da destinare alla locazione a canone moderato** (previsti 3.000 alloggi)<sup>99</sup> è stata:
  - da parte di ITEA SpA, del **9,2%** (276 alloggi realizzati),
  - da parte di **imprese e di privati proprietari**, dell'**1,1%** (34 alloggi messi a disposizione);
  - da parte del **Fondo Sociale Housing Trentino**, del **11,2%** (337 alloggi acquisiti)

96 Si evidenzia, in proposito, che i valori di raggiungimento % degli obiettivi del Piano straordinario 2007-2016 che sono stati indicati nel Documento relativo alla “**Valutazione degli effetti** della legge provinciale n. 15 del 2005” consultabile all'indirizzo

<http://www.consiglio.provincia.tn.it/istituzione/comitato-per-la-razionalizzazione-normativa/Pages/presentazione.aspx> – fanno riferimento alla programmazione come ridefinita nel Programma triennale 2009-2011 (3.000 alloggi a canone sociale; 3.000 alloggi di risulta, **691 alloggi a canone moderato**, in luogo dei 3.000 originari).

97 Rispetto a quanto segnalato da ITEA SpA, nella nota presentata in sede di consultazione, non vengono conteggiati i 212 alloggi “*in corso di realizzazione* (appaltati e cantierati) e i 9 alloggi “*in corso di acquisizione*”.

98 Gli **alloggi di risulta reimmessi nel circuito locativo** a canone sociale sono stati 234 nel 2014 e 534 nel 2015, con un aumento di oltre il 100% sull'anno precedente.

99 Se si considera la **ridefinizione dell'obiettivo** relativo alla realizzazione degli **alloggi a canone moderato** – stabilita con il Programma triennale 2009-2011, in **691 alloggi** – la percentuale di conseguimento dell'obiettivo da parte di ITEA SpA, al 30 giugno 2016, è pari al **39,9%**. Se di aggiungono i 34 alloggi messi a disposizione da imprese e da privati ed i 337 alloggi acquisiti dal FHST, l'obiettivo ridefinito in 691 alloggi a canone moderato risulta raggiunto al 93% (con 647 alloggi complessivi).

per una percentuale complessiva di raggiungimento pari al **21,5%** (647 alloggi).

**Al giugno 2016**, il grado di risposta complessivo al fabbisogno abitativo, in termini di **incremento della disponibilità di alloggi** è pari al **53,3% del Piano straordinario 2007-2016** con un **totale di 4.799 alloggi**, dei quali **4.428 realizzati da ITEA SpA**, **34 messi a disposizione da imprese e da privati proprietari** e **337 acquisiti dal Fondo Housing Sociale Trentino**.

2 – **RICADUTE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA SUL SISTEMA LOCALE, ANCHE A SEGUITO DELLA COSTITUZIONE DELLA SOCIETÀ ITEA SpA, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL SETTORE EDILIZIO E IMMOBILIARE.**

L'insieme degli interventi realizzati in favore dei destinatari dei sostegni previsti dalla politica provinciale per la casa hanno favorito, seppure indirettamente, **l'intera comunità trentina**, producendo un **effetto redistributivo della ricchezza**, che può essere sinteticamente rappresentato nei seguenti aspetti.

1. **Incremento della capacità di spesa potenziale dei nuclei familiari** che – beneficiando dell'**assegnazione dell'alloggio pubblico a canone sostenibile**<sup>100</sup> – non hanno dovuto sostenere maggiori costi per l'affitto o per l'acquisto della prima casa di abitazione.

Va sottolineato, in merito al canone per la locazione dell'alloggio sociale, che **la Giunta provinciale ha congelato i canoni di locazione relativi agli anni 2007 e 2008**, e ha applicato il solo incremento previsto dalla variazione Istat, al fine di assicurare una adeguata transizione verso l'applicazione definitiva del **sistema di calcolo basato sull'indicatore della condizione economico-patrimoniale familiare** (parametro ICEF) che è stato introdotto ed effettivamente applicato **solo a partire dal 2009**. Già dalla prima annualità di vigenza della riforma del 2005, l'adeguamento del canone è stato operato solamente nel caso di incremento annuale più favorevole all'assegnatario, in modo da neutralizzare l'eventuale "brusco" adeguamento del canone derivante dall'applicazione del nuovo sistema di calcolo.

La Giunta provinciale ha inoltre stabilito un **percorso di convergenza dei canoni per i contratti stipulati precedentemente** all'entrata in vigore della legge provinciale n. 15 del 2005 – da realizzarsi progressivamente secondo percentuali di

---

<sup>100</sup>Il sistema provinciale dell'edilizia abitativa prevede che gli assegnatari siano titolari di alloggi che vengono locati a **canone particolarmente agevolato** rispetto al mercato privato degli affitti. Il requisito fondamentale per ottenere l'assegnazione di un alloggio di edilizia abitativa pubblica e per rimanere titolare del contratto è costituito dal rispetto dei **limiti di reddito**. In linea di massima, chi beneficia di un alloggio pubblico in locazione (casa ITEA SpA) soddisfa le proprie necessità abitative attraverso il pagamento del canone che è in grado di sostenere, date le condizioni di fragilità economica o sociale del nucleo familiare. Il **canone sostenibile** è quello che ogni nucleo familiare si trova a versare ogni mese in conseguenza della propria condizione economico-familiare (parametro ICEF), al posto del **canone oggettivo** che sarebbe dovuto, tenuto conto delle caratteristiche dell'alloggio in questione (metratura, collocazione, vetustà dell'edificio, ecc.) già peraltro inferiore, mediamente del 20%, rispetto a canoni praticati sul mercato privato trentino dell'affitto. La **differenza tra il canone oggettivo dell'alloggio e il canone sostenibile effettivamente pagato** costituisce un significativo **beneficio economico implicito** per il nucleo assegnatario dell'alloggio.

incremento adeguate a partire dall'anno 2009<sup>101</sup> – **che si è concluso solo nel 2014** e che ha permesso, a numerosi nuclei familiari titolari di un contratto di locazione stipulato secondo la legge provinciale n. 21 del 1992 di godere di una tutela, graduata rispetto alla misura di aumento del canone locativo, fino all'allineamento definitivo. L'effetto dell'**applicazione graduale dell'ICEF** e l'**ancoraggio ai redditi 2005** ha generato – in ragione del minor importo dei canoni versati nel quinquennio 2009-2013 – una minore spesa di circa 5.400 euro per nucleo, a vantaggio di oltre 4.500 famiglie assegnatarie di alloggio pubblico; il **beneficio complessivo per i nuclei familiari interessati è quantificabile in circa 25.000.000 di euro.**

Nel periodo 2007-2015:

- il **canone medio mensile pagato**<sup>102</sup> dai nuclei assegnatari di alloggio pubblico è passato da euro 113 a euro 147, con una conseguente contrazione del beneficio medio virtualmente percepito;
- il **benefico economico medio mensile per nucleo familiare assegnatario** di alloggio pubblico è passato da 236 euro del 2007, (ai 280 euro del 2009), a 230 euro del 2015;
- l'**esborso annuale della collettività (finanza pubblica)** a vantaggio dei medesimi nuclei familiari è passato da euro 24.201.625 del 2007, a euro 28.059.174 nel 2009 e a euro 20.534.798 nel 2015.

101 Il meccanismo di allineamento prevedeva incrementi annuali progressivi fino al 60% (12%, 24%, 36%, 48% e 60%) del differenziale inizialmente esistente, a parità di condizioni, tra il canone calcolato secondo i parametri della legge provinciale n. 21 del 1992 e quelli della legge provinciale n. 15 del 2005.

102 In merito al **canone minimo**, la Giunta provinciale ha stabilito **per il 2011 l'aumento da 10 € a 25 € e, per il 2015, l'aumento da 25 € a 40 €** al fine di allinearlo a quello mediamente praticato dalla generalità degli enti italiani di edilizia abitativa residenziale pubblica.

L'andamento generale dei canoni introitati risente fisiologicamente dell'andamento dell'economia familiare dei nuclei assegnatari, misurata con l'indicatore ICEF.

Nel **2012**, considerando anche il canone di mercato pagato dai nuclei familiari che hanno fatto registrare un supero del parametro massimo ICEF di 0,34 o che sono stati destinatari di qualche misura sanzionatoria (conseguenza di diffida per conflitti di vicinato o per morosità), il canone medio è salito a 131 €.

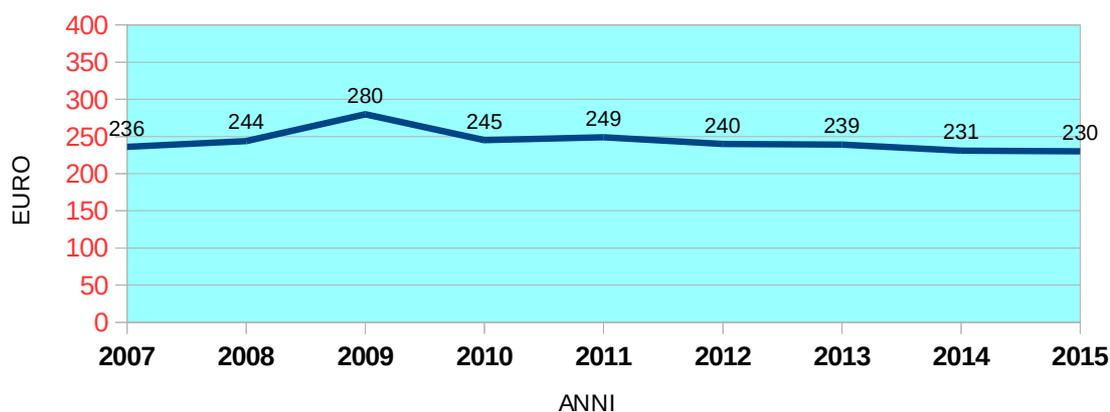
Nel **2013**, considerando anche le posizioni dei nuclei familiari che, in ragione di specifiche situazioni di fatto previste dal regolamento di esecuzione della legge provinciale, hanno dovuto pagare il canone di mercato, il canone medio è risultato pari a 132 €.

Nel **2014** è venuto meno il tetto agli adeguamenti incrementali percentuali stabilito nel 2009 e praticato fino al 2013.

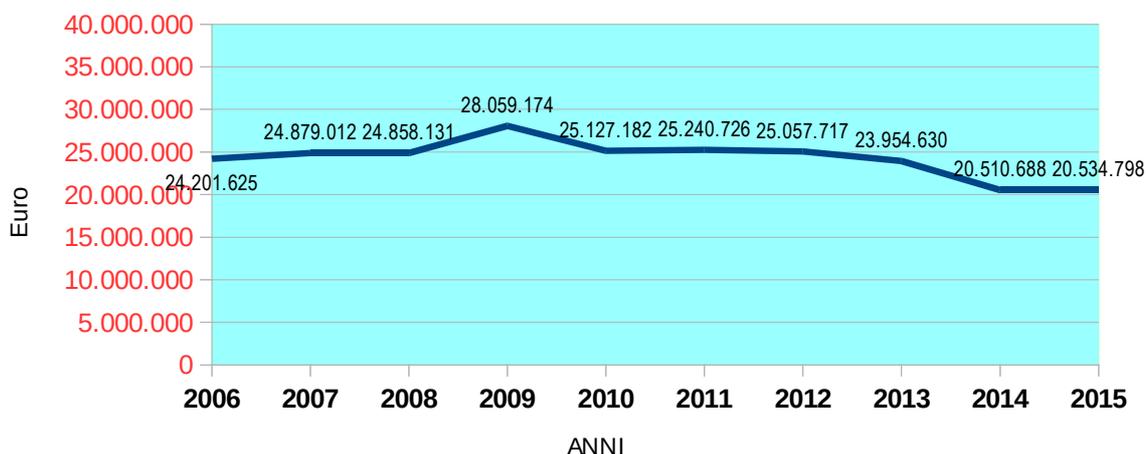
Nel **2015** il valore si conferma, anche per effetto della compensazione dell'aumento del canone minimo dovuta all'impoverimento dell'utenza: escono dagli alloggi pubblici nuclei con ICEF alto ed entrano nuclei che pagano il canone minimo; ciò ha comportato che i ricavi totali derivanti dai canoni di locazione non sono sostanzialmente aumentati, in coerenza col fatto che – data la missione di ITEA SpA – i canoni sono uno strumento di equità sociale e non una leva per i ricavi aziendali. Se si tengono in considerazione anche i nuclei che pagano il canone di mercato, per effetto del superamento dell'ICEF massimo o perché soggetti alla revoca dell'alloggio, il canone medio 2015 si è attestato su 157 €.

Canone medio mensile PAGATO dagli assegnatari di alloggio pubblico, per ANNO								
ANNO								
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
113	114	114	117	120	121	121	148	147

Benefico medio mensile per nucleo familiare assegnatario di alloggio pubblico



Esborso ANNUALE della collettività a vantaggio degli assegnatari di alloggio pubblico



Con riferimento ai **ricavi da canoni** di locazione, va segnalato che – nonostante le iniziative assunte della Società per l’ottimizzazione del processo<sup>103</sup> – la **morosità degli utenti** (assegnatari e ex-assegnatari di alloggi pubblici)<sup>104</sup> continua a

<sup>103</sup> Sollecito, diffida, provvedimento di riscossione coattiva, piano di rateizzazione, provvedimento di revoca dell’alloggio, procedura di rilascio forzoso, esecuzione sfratto.

<sup>104</sup> Per utente moroso si intende colui che trascuri di pagare almeno 2 fatture con importo superiore ai 20 €.

rappresentare, per ITEA SpA, un **fenomeno consistente e critico**, sia per l'entità complessiva del debito sia per il numero di debitori<sup>105</sup>. L'incremento della morosità è imputabile, in particolare, alla diminuzione della capacità di spesa degli inquilini. In questo contesto, sintomo della pesantezza e della persistenza della crisi economica<sup>106</sup>, la rateizzazione della morosità è stato uno strumento sempre più utilizzato: a fine 2008, oltre il 25% dei soggetti morosi aveva 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.

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

La **coerenza dell'operato di ITEA SpA** nell'attuazione delle politiche di edilizia residenziale pubblica è **confermata dalla tipologia degli assegnatari** degli alloggi.

In relazione alle dinamiche sociali, è riservata **maggiore attenzione alle fasce di**

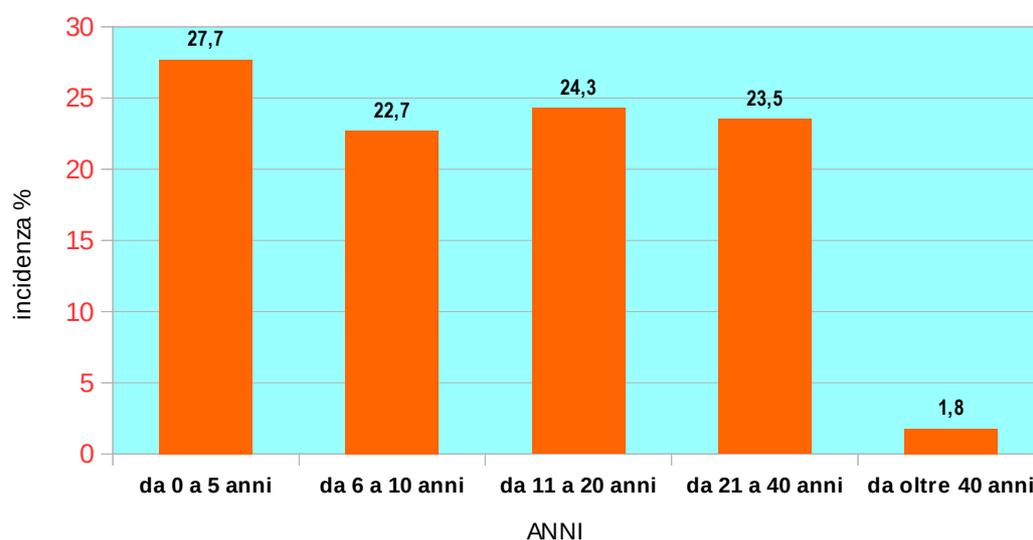
<sup>105</sup> In particolare i **crediti degli ex-inquilini** ("usciti"), ossia di coloro che chiudono il proprio rapporto contrattuale con ITEA SpA lasciando a proprio carico delle pendenze insolute, **sono di difficile recupero** e le posizioni debitorie che rimangono aperte dopo la fuoriuscita sono spesso di entità significativa; per questo, la Società ha creato un accantonamento al **fondo svalutazione crediti**, da utilizzare per eliminare dal bilancio, per inesigibilità, il credito.

<sup>106</sup> La Società presta particolare attenzione nel gestire le situazioni di forte disagio economico e di particolare criticità – legate, ad esempio, alla presenza di minori – coinvolgendo il proprio mediatore sociale nella valutazione della situazione e per stabilire le modalità di un contatto con le istituzioni del territorio.

**utenza debole**, tipicamente anziani e famiglie numerose a reddito relativamente basso: mentre nel passato gli alloggi pubblici erano occupati da famiglie giovani e numerose con difficoltà economiche, oggi 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.

Con riferimento alla permanenza nel tempo degli inquilini negli alloggi pubblici, si sottolinea una **marcata stabilità della locazioni**: la metà dei nuclei assegnatari risiede in alloggi di ITEA SpA da più di 10 anni.

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

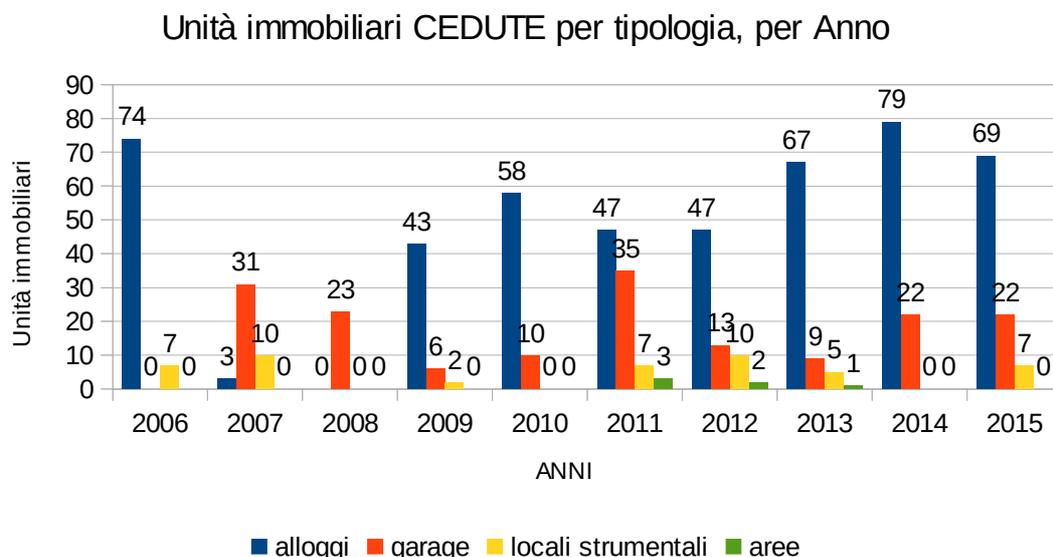


2. **Incremento della capacità di spesa potenziale dei nuclei familiari conseguita attraverso il riscatto**, a condizioni particolarmente vantaggiose, degli alloggi pubblici di cui erano assegnatari. Il riscatto degli alloggi ha permesso di risolvere in maniera definitiva il problema abitativo di tali nuclei che hanno potuto ottenere la **proprietà della prima casa**. Rispetto alla attività di **cessione degli alloggi**<sup>107</sup> pubblici agli utenti va considerato il **contributo pubblico a favore dei**

<sup>107</sup> L'attività di **cessione di alloggi o di unità immobiliari strumentali e accessorie** è stata realizzata come conseguenza della conclusione di patti futura vendita (PFV) stipulati in anni precedenti l'entrata in vigore della legge provinciale n. 15 del 2005 – piani di cessione pluriennali approvati dalla Giunta provinciale nel periodo 1993-2006 – e, successivamente, sulla base delle direttive di razionalizzazione del patrimonio immobiliare contenute nel Piano Straordinario 2007-2016 che permette alla Società di procedere con soggetti sia pubblici che privati ad operazioni di vendita, a prezzi di mercato, ad operazioni di acquisto e ad operazioni di permuta di alloggi di proprietà (cioè al fine di semplificare la gestione del patrimonio ad uso abitativo nel rispetto del principio generale di salvaguardare l'unitarietà dei fabbricati in proprietà della Società).

**beneficiari delle cessioni**, pari al significativo differenziale<sup>108</sup> tra i prezzi applicati da ITEA SpA e i prezzi vigenti sul libero mercato: **fino all'anno 2006**, il prezzo di cessione al mq commerciale, applicato agli alloggi ceduti, in linea con quanto applicato negli anni precedenti, è stato di 460 euro, inferiore alla metà di quello di mercato pari euro 1.350,00.

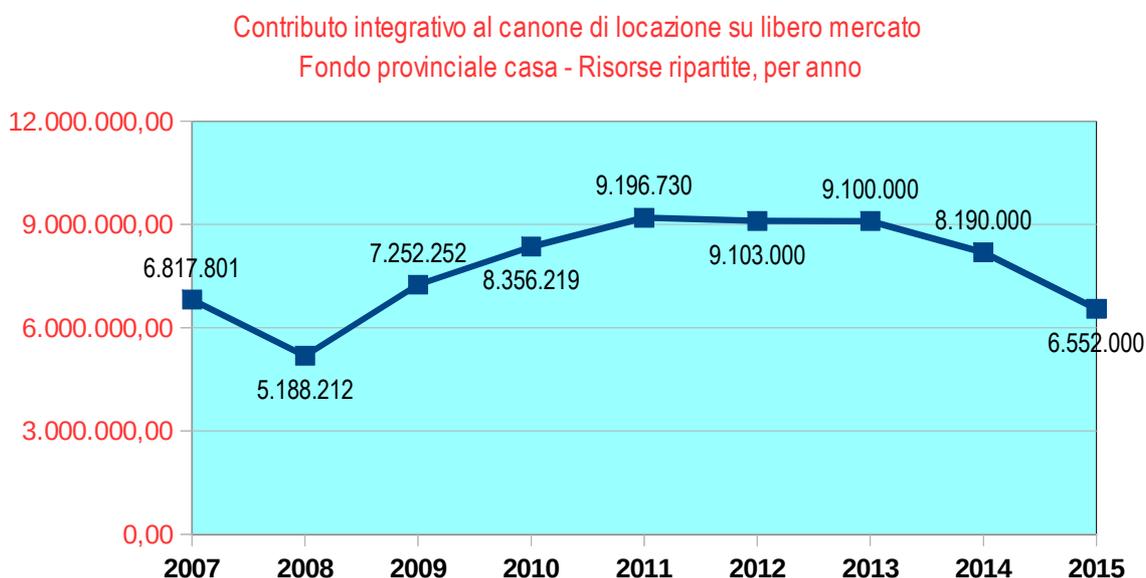
**A partire dal 2008**, la Giunta provinciale ha impartito a ITEA SpA precisi **indirizzi finalizzati** ad un'adeguata razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, abitativo e non abitativo, mirati **ad affrontare alcune criticità e complessità gestionali, determinate anche dalle precedenti iniziative di cessione**. Muovendosi in questa direzione, ITEA SpA ha dato avvio all'alienazione degli alloggi situati in edifici dei quali la Società risultava proprietaria, fino al massimo del 25% del numero complessivo di alloggi esistenti, e alla dismissione di unità non abitative. Le unità riscattate nel periodo 2006-2015 sono state 559.



Va inoltre segnalato l'effetto positivo derivante, oltre che dal risparmio generato dall'acquisto dell'alloggio, dalla **possibilità** offerta al nucleo familiare acquirente **di mantenere i legami sociali** con il proprio territorio e con la comunità di appartenenza.

<sup>108</sup> I prezzi applicati da ITEA SpA sono calcolati tenendo conto di una serie di parametri individuati dalla legge provinciale n. 21 del 1992, poi ridotti ulteriormente in relazione alla capacità reddituale dell'assegnatario ed al periodo di occupazione dell'alloggio.

3. Incremento della capacità di spesa potenziale dei nuclei familiari che – beneficiando del contributo integrativo per il pagamento del canone di locazione sul libero mercato – hanno potuto destinare minori risorse al pagamento dell'affitto. Nel periodo 2007-2015, questa forma di intervento pubblico ha soddisfatto annualmente in media le richieste di 3.700 nuclei familiari, con un andamento – in termini di entità delle risorse ripartite<sup>109</sup> allo scopo, a favore delle Comunità di Valle e del Territorio Val d'Adige – che è passato da euro 6.817.801 dell'anno 2007, a euro 9.196.730 del 2011, a euro 6.552.000 dell'anno 2015.



**109 Fondo provinciale casa** a favore delle Comunità e Territorio Val d'Adige per l'attuazione della politica provinciale della casa – “Contributo integrativo sul libero mercato”, come disposto dal D.P.P. 12 dicembre 2011, n. 17-75/Leg. “Regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica”. Per effettuare il **calcolo delle somme da attribuire** a ciascun ente locale competente per territorio, il **fabbisogno** puntuale è quantificato in base alle caratteristiche dei singoli nuclei familiari (numero dei componenti, ICEF, canone di locazione) nel modo seguente:

- si applica il calcolo del “canone oggettivo standard” come stabilito dall'articolo 33 comma 2 del regolamento di esecuzione per ogni nucleo familiare, in base all'estrazione da parte di Informatica Trentina Spa, delle domande risultate idonee nella raccolta dell'edizione precedente;
- si applica la “percentuale di contributo sul canone oggettivo standard”, così come stabilito dall'allegato 5) del suddetto regolamento, in funzione dell' ICEF del nucleo familiare e si determina il “potenziale” contributo integrativo;
- si verifica, ed eventualmente si applicano, i limiti e vincoli previsti all'articolo 33, comma 5 del regolamento in materia di edilizia abitativa pubblica anche in base all'importo del canone di locazione dichiarato dal richiedente in fase di presentazione della domanda;
- si determina l'importo complessivo di “contributo integrativo sul libero mercato” sommando quello calcolato per ogni singola domanda per tutte le Comunità di Valle.

Sulla base dell'importo complessivo, necessario al soddisfacimento di tutte le domande di contributo integrativo sul libero mercato, si determina l'incidenza percentuale per ogni singola Comunità di Valle/Comune di Trento. D'intesa con le Comunità tale incidenza percentuale (che diventa il livello minimo essenziale delle prestazioni da soddisfare) si applica alle risorse annualmente autorizzate sul bilancio provinciale.

Le misure specificamente dirette ai nuclei familiari – assegnazione di alloggio pubblico a canone sostenibile, acquisizione della proprietà dell'alloggio pubblico mediante riscatto, concessione di contributo integrativo per canoni sul libero mercato – hanno costituito per i nuclei interessati un beneficio economico significativo, in termini di risparmio sulla soluzione abitativa, che ha loro consentito di destinare ad altre forme di spesa una maggiore quota del reddito disponibile, producendo, nel contempo, un beneficio economico (indotto) per altre categorie e componenti della comunità locale.

Tenuto conto delle diverse tipologie di intervento previste per il sostegno ai nuclei familiari vulnerabili – assegnazione alloggi sociali a canone agevolato (sostenibile, concordato, moderato) e contributo integrativo al canone di locazione sul libero mercato – hanno beneficiato degli interventi della politica provinciale per la casa 14.180 nuclei familiari nel 2015. I contratti attivi stipulati da ITEA SpA sono cresciuti nel periodo 2007-2015 del 4,3% passando dai 9.136 nel 2007 ai 9.534 nel 2015 e il contributo integrativo per la locazione sul libero mercato è stato erogato, in media, a 3.700 nuclei familiari, ogni anno.

4. Sostegno a enti, associazioni senza scopo di lucro e istituzioni con finalità di carattere sociale, che ITEA SpA ha fornito ai medesimi attraverso:

- la messa a disposizione di alloggi o di immobili per le finalità perseguite;
- la costruzione/ristrutturazione di locali e spazi;
- la gestione di rapporti contrattuali per applicare un canone agevolato, proporzionalmente ridotto rispetto a quello oggettivo;
- la concessione di locali o spazi in comodato gratuito agli enti locali che a loro volta li hanno messi a disposizione di associazioni no-profit.

A tale attività, che ha consentito ai soggetti interessati di ottenere dei risparmi rispetto alle soluzioni logistiche adottate, può essere anche attribuito un effetto positivo in termini di contributo alla coesione sociale.

TIPOLOGIA CONTRATTO  LOCAZIONE / COMODATO D'USO	Contributo alla vita associativa trentina					
	ANNO					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Spazi ad uso sociale	199	127	124	121	132	134
<i>*benefico medio mensile per unità, in €</i>		507	552	559	561	518

<i>benefico complessivo annuo, in €</i>		772.668	821.587	811.508	889.083	833.538
Alloggi <sup>^</sup>	<b>194</b>	<b>204</b>	<b>210</b>	<b>209</b>	<b>209</b>	<b>212</b>
<i>*benefico medio mensile per alloggio, in €</i>	252	248	250	250	248	248
<i>benefico complessivo annuo, in €</i>	<b>587.000</b>	<b>607.104</b>	<b>629.496</b>	<b>626.749</b>	<b>621.683</b>	<b>630.111</b>
<sup>^</sup> Il beneficio medio mensile per alloggio è calcolato in base alla differenza tra canone medio applicato da ITEA SpA e canone oggettivo applicabile secondo i criteri di mercato. Per gli alloggi si stipulano contratti di validità 4+4 anni ad un canone pari a circa il 40% del canone oggettivo, e, per sale o spazi ad uso diverso da quello abitativo, contratti 6+6 anni ad un canone agevolato.						
* Benefici calcolati come differenza tra canone medio applicato da ITEA SpA e canone oggettivo applicabile coi criteri di mercato.						

5. **Realizzazione di opere in convenzione da parte di ITEA SpA<sup>110</sup>** sulla base del crescente aumento di richieste registrato negli ultimi anni da parte degli enti locali. Soprattutto negli ultimi anni, l'attività della Società è stata diretta, autonomamente, o in partnership con altri enti pubblici, alla costruzione di strutture volte a migliorare la vivibilità sociale – asili, scuole, parchi o poli multifunzionali, strutture civiche polivalenti, case di riposo – a vantaggio dei residenti e delle amministrazioni locali che le ospitano sul proprio territorio.

Opere in convenzione	ANNO									
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
In progettazione	8	7	2	2	2	2	2	2	0	0
Appaltate o in corso	3	5	3	5	4	4	3	4	5	3
Concluse o consegnate	0	1	3	3	3	1	0	0	0	2

6. **Gettito fiscale versato dalla Società ITEA SpA a fronte dell'attività realizzata, che ha costituito un contributo significativo per la finanza pubblica provinciale.**

<sup>110</sup> Attraverso la stipula di **convenzioni** con gli enti pubblici, ITEA SpA può essere delegata al compimento di tutte o di parte delle operazioni, tecnico-amministrative occorrenti per la realizzazione di opere, anche non residenziali: progettazione, esproprio delle aree, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, nonché affidamento ed esecuzione dei lavori per la realizzazione dell'opera.

ITEA SpA si è offerta come **interlocutore primario degli enti locali**, anche allo scopo di attivare sinergie per un utilizzo più razionale delle risorse e per un accrescimento dell'efficienza operativa gestionale.

Il **vantaggio per le altre amministrazioni** è duplice: da una parte non devono dotarsi internamente di una struttura dedicata a queste attività, dall'altra possono confrontarsi con un unico referente competente beneficiando di costi complessivamente inferiori rispetto a quelli che dovrebbero sostenere sul mercato, interagendo con più fornitori. Le convenzioni solitamente fanno riferimento ad interventi rilevanti, che comportano oneri gravosi soprattutto per quanto riguarda le responsabilità ad essi connesse. ITEA SpA rappresenta un unico interlocutore per la gestione di tutte le fasi (dalla progettazione all'ultimazione lavori) a fronte del pagamento di un corrispettivo vantaggioso per l'ente delegante. L'erogazione di servizi alle pubbliche amministrazioni, che delegano le funzioni per la realizzazione di opere, è destinata a diventare, in futuro, parte essenziale del ruolo di ITEA SpA.

Contributo alla comunità attraverso la Fiscalità per anno: 2007-2014 – importi in €										
IMPOSTE		ANNO								
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Verso Stato e Provincia	IRES	6.844.368	6.610.096	6.578.205	6.260.349	7.038.049	8.747.800	9.566.580	10.010.836	
	IRAP	1.580.285	920.376	710.778	627.300	689.420	578.823	596.941	463.334	
Verso comuni trentini	ICI / IMU	<b>2.753.090</b>	<b>2.808.464</b>	<b>2.806.809</b>	<b>2.856.073</b>	<b>2.927.820</b>	<b>2.265.995</b>	<b>1.604.327</b>	<b>1.675.421</b>	
	TASI									<b>278.156</b>
	Trento	1.167.448	1.176.549	1.185.194	1.196.486	1.228.332	875.447	628.739	679.347	114.320
	Rovereto	405.260	434.064	423.166	448.124	462.772	394.801	596.941	288.066	52.697
	Riva	267.758	280.649	283.964	284.790	310.452	221.462	145.772	153.282	26.655
	Arco	123.438	130.767	127.407	125.734	126.813	90.964	53.286	52.232	9.035
	Mori	67.635	66.891	65.991	65.888	65.890	55.463	34.536	34.709	6.034
	Pergine	63.637	63.616	64.141	63.395	63.467	44.804	39.841	39.045	6.547
	Lavis	54.249	58.030	58.030	58.030	58.024	52.720	25.936	18.535	3.403
	Altri	603.665	597.898	600.916	613.626	612.070	530.335	392.937	410.205	59.456

**7. Contributo alle imprese locali del settore edilizio e dell'indotto, fornito negli anni da ITEA SpA attraverso:**

- le commesse affidate per l'attività di costruzione/ristrutturazione;
- gli **acquisti** di immobili costruiti da imprese private;
- l'affidamento degli interventi di **manutenzione** (ordinaria e straordinaria) sul proprio patrimonio;
- l'affidamento per la fornitura di servizi.

ATTIVITÀ di ITEA SPA – Indotto generato sul settore edilizio, per anno: 2006-2015												
ANNO		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
IMPRESE settore edilizio coinvolte (fornitori) per tipo di attività	realizzativa costruttiva acquisti	21	21	62	78	59	69	60	47	53	88	
	Manutenzione	ordinaria	21	21	27	43	46	35	48	38	25	17
		straordinaria	21	21	27	43	46	35	48	38	25	17
Unità* di MANODOPERA		196	240	220	244	Dati non più disponibili						
Spese dirette liquidate <sup>^</sup> in milioni di €		32,1	39,0	39,5	30,1	36,2	47,6	39,7	33,1	22,5	19,9	

\* Stima dell'indotto complessivo (*tasso di incremento economico apportato al sistema*) generato dall'attività di ITEA SpA – in termini di manodopera impiegata – conteggiando sia le attività di costruzione, ristrutturazione, sia gli acquisti sul mercato, sia gli investimenti per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

<sup>^</sup> Il dato risulta dalla spesa nell'anno di riferimento rendicontata nel Piano Straordinario 2007-2016 cui è aggiunto l'importo speso per la manutenzione ordinaria

Per sintetizzare il **grado di conseguimento dell'obiettivo specifico N° 2 in termini di determinazione di benefici sul sistema economico locale**, si rappresenta, nella Tavola seguente, l'andamento – in vigore della legge provinciale n. 15 del 2005 (periodo 2006-2015) – del **sostegno alle famiglie** (canoni agevolati di locazione di alloggi pubblici, cessioni di alloggi pubblici tramite riscatto, contributo integrativo per il pagamento dei canoni di locazione di alloggi sul libero mercato), delle **ricadute generali sulla comunità trentina** (opere in convenzione, sostegno associazioni, fiscalità generale) e del **sostegno al settore edilizio e immobiliare** (lavori assegnati, manodopera impiegata).

SOSTEGNO ALL'ECONOMIA LOCALE, per anno: 2004-2015												
	INDICATORE	ANNO										
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
FAMIGLIE	Canone medio mensile per famiglia assegnataria in €					114	117	120	121	121	148	147
	Beneficio economico medio mensile per famiglia assegnataria in €	233	234	236	244	280	245	249	240	239	231	230
	Beneficio economico totale annuo erogato in milioni di €		24,20	24,87	24,85	28,06	25,13	25,24	25,06	23,95	20,51	20,53
	Unità immobiliari cedute	110	81	41	23	51	68	92	72	82	101	24
	Risorse assegnate per il contributo al pagamento del canone di locazione sul libero mercato in milioni di €	4,35	6,10	6,81	5,18	7,25	8,35	9,19	9,10	9,10	8,19	6,55
ASSOCIAZIONI	Nuove unità consegnate in comodato gratuito / unità restituite	4	3	1	17	-3						
	Nuove unità consegnate con contratto a canone agevolato / unità restituite	5	4	2	-4	-3						
COLLETTIVITÀ	<b>Opere in Convenzione</b>											
	In progettazione	11	8	7	2	2	2	2	2	2	0	0
	Appaltate o in corso	1	3	5	3	5	4	4	3	4	5	3
	Concluse o consegnate	1	0	1	3	3	3	1	0	0	0	2
IMPRESE settore edilizio e indotto	Unità di manodopera impiegata	328	196	240	220	244	Dati non più disponibili					
	Spese dirette liquidate per lavori edili, opere costruite direttamente, acquisto di alloggi in milioni di € (spesa nell'anno di riferimento rendicontata nel Piano Straordinario 2007-2016 cui è aggiunto l'importo speso per manutenzione ordinaria)	n.d.		39,0	39,5	30,1	36,2	47,6	39,7	33,1	22,5	19,9

## CONSULTAZIONI DELLE PARTI INTERESSATE – ESITI DELLE AUDIZIONI

Sulla base di quanto previsto dalla legge provinciale n. 5 del 2013<sup>111</sup>, il Tavolo di coordinamento ha deciso, nella seduta del 8 settembre 2016, di consultare – quali destinatari diretti delle norme e soggetti e organismi coinvolti nell'implementazione della disciplina – i seguenti soggetti:

- Difensore civico;
- ITEA SpA – Istituto trentino edilizia abitativa;
- Organizzazioni sindacali: CGIL, CISL e UIL, ACLI-Sicet;
- Consiglio delle Autonomie locali della provincia di Trento;
- Associazione artigiani e piccole imprese della provincia di Trento;
- Associazione trentina dell'edilizia (Ance Trento);
- Federazione Trentina della Cooperazione;
- Fondo Housing Sociale Trentino.

Su indicazione del Tavolo di coordinamento, le consultazioni hanno assunto la forma del **confronto aperto** (senza una strumentazione formalizzata e strutturata) attraverso audizioni finalizzate ad assumere, dai soggetti interessati, le valutazioni e i giudizi relativamente ai **due quesiti valutativi** inerenti alla legge provinciale n. 15 del 2005, senza peraltro precludere osservazioni di carattere più generale sulla disciplina del settore o pertinenti ad aspetti particolari, ancorché esorbitanti dai due quesiti valutativi selezionati dal Tavolo di coordinamento.

Le audizioni – che si sono svolte in data 3 ottobre 2016 e 10 ottobre 2016 – sono servite a completare il quadro conoscitivo e ad assicurare prospettive di osservazione differenti da quelle dell'amministrazione provinciale, consentendo di acquisire informazioni, elementi e giudizi sull'attuazione e sugli effetti prodotti dalla normativa sottoposta a valutazione nonché proposte di miglioramento.

---

<sup>111</sup> Legge provinciale n. 5 del 2013 – Articolo 6 “*I cittadini, e in particolare i destinatari delle leggi o delle politiche pubbliche, sono consultati nell'ambito delle attività di controllo sull'attuazione delle leggi provinciali e di valutazione degli effetti...*”.

<p><b>QUESITO VALUTATIVO</b></p> <p><b>N. 1</b></p>	<p><b>RISULTATI CONSEGUITI DALLA LEGGE PROVINCIALE N. 15 DEL 2005 IN RISPOSTA AI BISOGNI ABITATIVI DEI CITTADINI, E IN PARTICOLARE DELLA POPOLAZIONE PIÙ VULNERABILE, IN ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DALLA STESSA PREVISTI E CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'EFFICACIA E ALL'INTEGRAZIONE DELLE DIVERSE MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI NEI CONFRONTI DEI NUCLEI FAMILIARI NON IN GRADO DI REALIZZARE IN MODO AUTONOMO SOLUZIONI ABITATIVE APPROPRIATE.</b></p>	
<p><b>TEMA RILEVATO</b></p>	<p><b>SOGGETTO CONSULTATO</b></p>	<p><b>ESITO</b></p>
<p><b>RISPOSTA AI BISOGNI ABITATIVI DEI CITTADINI PIÙ VULNERABILI:</b> INTERVENTI REALIZZATI E RISULTATI CONSEGUITI CON LE DIVERSE MODALITÀ ATTUATIVE (COSTRUZIONE, LOCAZIONE, CONTRIBUTI SUI CANONI DI LOCAZIONE)</p>	<p><b>Difensore civico</b></p> <hr/> <p><b>ITEA SpA</b> Istituto trentino edilizia abitativa</p>	<p>Il Difensore civico, ha segnalato che i principali argomenti sottoposti dai cittadini hanno riguardato i lunghi tempi di attesa per l'assegnazione degli alloggi, la scarsa comprensione dei criteri utilizzati per il cambio alloggio e i problemi di gestione degli appartamenti assegnati da ITEA SpA con riferimento, in particolare, alle spese di riscaldamento, spesso eccessive per la metratura degli appartamenti, e alla tipologia di rendicontazione, di difficile lettura (problemi relativi alla manutenzione dei contatori non funzionanti).</p> <p>ITEA Spa ha dichiarato che la legge 15 del 2005 ha ridisegnato e riorganizzato la disciplina sia in termini di contenuti della politica provinciale della casa che con riferimento ai metodi/strumenti per l'esercizio della stessa. In questo contesto ITEA SpA rimarcato il proprio ruolo di primo piano quale soggetto attuatore (braccio operativo) con compiti di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gestione del patrimonio abitativo di sua proprietà o comunque in sua disponibilità;</li> <li>• reperimento di ulteriori alloggi per l'edilizia sociale;</li> <li>• reperimento di mezzi finanziari necessari alle finalità, anche valorizzando il patrimonio;</li> <li>• reperimento, sotto qualsiasi forma, di alloggi anche collettivi da destinare a utenti con esigenze di natura temporanea (contabilità separata).</li> </ul> <p>Tali compiti sono perseguiti attraverso l'attuazione del Piano straordinario 2007-2006, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 828 del 2008, che prevede di rispondere al fabbisogno di casa con la realizzazione di 9.000 alloggi (3000 nuovi, 3000 di risulta e 3000 da destinare a canone moderato) con un investimento programmato in 817.514.551 euro.</p> <p>ITEA SpA ha delineato i risultati a tutto il 30 giugno 2016 con riferimento ai dati contenuti nella relazione dello stato di attuazione del Piano, fornita ogni semestre alla Provincia, che indicano il seguente livello di realizzazione delle attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alloggi (consegnati) di nuova realizzazione 903;</li> <li>• alloggi di risulta 3.525;</li> <li>• alloggi in corso di realizzazione (appaltati e cantierati) 212;</li> <li>• alloggi in corso di acquisizione 9;</li> <li>• per un totale di 4.649 alloggi pari al 51,6% di quanto previsto dal Piano straordinario per una</li> </ul>

		<p>spesa di 286.167.747 euro.</p> <p>Viene specificato che a tali dati vanno contrapposti quelli connessi alla dotazione finanziaria a disposizione della società che nel corso degli anni ha potuto fare affidamento su un totale di trasferimenti in conto investimenti pari a 241.549.766 euro, pari al 32% del piano straordinario.</p> <p>Il Presidente di ITEA SpA ha dichiarato che la congiuntura economica sfavorevole ha pregiudicato pesantemente il programma finanziario sviluppato dalla Provincia facendo discendere le seguenti due considerazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dal punto di vista realizzativo gli obiettivi del Piano sono stati raggiunti parzialmente;</li> <li>• rispetto alle risorse trasferite, gli stessi obiettivi appaiono assolutamente in linea.</li> </ul> <p>ITEA SpA ha evidenziato di aver messo in campo diverse iniziative, in stretta relazione con la Provincia, per efficientare la Società, e fra queste in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la riduzione dei costi del personale che è passato dai 144 dipendenti del 2006, ai 167 del 2010, ai 139 del 2015, con un risparmio di circa 1 milione di euro di spesa corrente;</li> <li>• il lavoro svolto per ottenere il riconoscimento del trattamento fiscale delle altre ex-IACP, riconoscimento che è arrivato nel 2015 e che si concretizza nell'abbattimento del 50% dell'imposizione fiscale che si traduce in circa 5 milioni di euro di minori imposte, con la possibilità per ITEA SpA di aprire nuovi scenari.</li> </ul> <p>Sul fronte fiscale è stato dichiarato che i dati relativi all'imposizione IRES indicano una differenza, fra il precedente assetto (ente pubblico) e quello attuale (società per azioni), particolarmente penalizzante a svantaggio della SpA che, negli anni dal 2007 al 2015, è stata assoggettata ad una maggiore imposta – euro 3.422.185 nel 2007, fino a euro 5.525.725 nel 2015 – rispetto a quanto avrebbe pagato mantenendo la forma di ex-IACP. È stato tuttavia precisato che il sistema di finanziamento della Provincia, correlato al gettito fiscale prodotto sul territorio, ha in parte mitigato tale importante differenza.</p> <p>ITEA SpA ha ribadito che gli obiettivi raggiunti sono assolutamente in linea con le risorse che in concreto sono state messe a sua disposizione nel periodo in esame (51,6% di realizzazione a fronte del 32% di risorse finanziate), concludendo che la trasformazione di ITEA in società di capitali, al di là degli aspetti di natura fiscale ora risolti, non ha inciso sulla capacità operativa nel dare attuazione al Piano Straordinario, essendo nella sostanza rimaste immutate le modalità operative rispetto all'ITEA ente pubblico.</p>
	<p><b>Organizzazioni sindacali</b> CGIL, CISL e UIL, ACLI-Sicet</p>	<p>Le organizzazioni sindacali hanno rimarcato che la legge 15 del 2005 ha modificato alla radice gli strumenti grazie ai quali perseguire l'obiettivo di fondo delle politiche abitative della Provincia autonoma di Trento, ovvero quello di garantire a tutte le famiglie in Trentino</p>

		<p>l'accesso alla prima casa a prescindere dalle proprie condizioni economico-patrimoniali, in un contesto in cui il mercato immobiliare – per diversi fattori – non risulta particolarmente favorevole ai nuclei familiari a reddito medio-basso.</p> <p>È stato in particolare evidenziato che la legge provinciale n. 15 del 2005 ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• trasformato l'Istituto trentino di edilizia abitativa in una società per azioni;</li> <li>• rivisto il sistema delle graduatorie e della determinazione dei canoni, a partire dall'introduzione del contributo integrativo ai nuclei familiari;</li> <li>• previsto l'affiancamento agli alloggi di tipo sociale con l'offerta di abitazioni a canone moderato per venire incontro alle esigenze abitative di una fascia di popolazione ritenuta economicamente vulnerabile, seppur non povera;</li> <li>• previsto l'assegnazione di contributi pubblici ai fondi di garanzia a sostegno dell'accesso alle locazioni di alloggi disponibili nel mercato immobiliare;</li> <li>• definito la necessità di approntare un Piano straordinario di intervento per l'incremento degli alloggi di ITEA SpA;</li> <li>• introdotto in legge, più recentemente, con la legge finanziaria per il 2010, la possibilità per la Provincia di promuovere un fondo comune di investimento immobiliare chiuso per lo sviluppo dell'edilizia residenziale.</li> </ul> <p>È stato segnalato in primo luogo che il persistere, dopo anni di crisi economica internazionale, di una situazione di bassa crescita ha avuto un impatto significativamente negativo sul mercato del lavoro trentino le cui dinamiche, seppur con qualche recente segnale di positiva inversione di tendenza, restano ancora insoddisfacenti (il tasso annuale di disoccupazione nel 2015 è stato pari al 6,8%, in leggera contrazione rispetto al 2014, mentre il tasso di occupazione è risalito al 66,1% dal 65,9% sempre del 2014. Una situazione in lento miglioramento rispetto agli anni più duri della crisi economica, ma ancora distanti dalle performance del mercato del lavoro a cavallo della Grande Recessione: nel 2008 in Trentino infatti l'Istat registrava un tasso di occupazione pari al 66,7% e un tasso di disoccupazione del 3,3%).</p> <p>Le organizzazioni sindacali hanno dichiarato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la diminuzione della domanda di lavoro delle imprese e la conseguente riduzione del reddito disponibile e del potere d'acquisto delle famiglie, nonostante il progressivo calo dell'inflazione, ha avuto inevitabili conseguenze sulla situazione economica delle famiglie in Trentino;</li> <li>• con la crisi sono aumentate le famiglie a rischio povertà o esclusione sociale ed in particolare quelle i cui componenti in età da lavoro risultano occupati per un porzione minimale del proprio potenziale. Ciò ha impattato anche sul fronte</li> </ul>
--	--	---

		<p>della condizione abitative della famiglie in Trentino che negli anni hanno registrato un aumento delle difficoltà a far fronte agli oneri derivanti dal possesso o dall'affitto della propria abitazione (46% delle famiglie). Rispetto al periodo pre-crisi, sono aumentate decisamente le locazioni (dal 15,4% del 2005 al 20,7% del 2014), mentre si sono ridotte progressivamente le famiglie proprietarie di prima casa (dal 74,1% al 71,4%).</p> <p>Nel valutare l'efficacia della legge rispetto ai suoi obiettivi, le organizzazioni sindacali ritengono che si debba partire dal Piano straordinario di incremento del patrimonio immobiliare di ITEA SpA (frutto del protocollo d'intesa del 1 agosto 2006 tra Provincia autonoma di Trento, Consiglio delle Autonomie Locali e Cgil Cisl Uil del Trentino) rispetto al quale il bilancio sociale 2015 di ITEA SpA attesta il mancato raggiungimento degli obiettivi complessivi dallo stesso previsti. L'unico obiettivo raggiunto è quello delle abitazioni di risulta, sebbene negli ultimi anni siano rallentate le operazioni di ristrutturazione degli alloggi liberati da inquilini Itea, facendo sì che ogni anno circa il 10% degli alloggi risultino liberi e non locati. Per quanto riguarda gli alloggi a canone moderato o concordato, solo il 9,1% degli alloggi previsti è stato effettivamente messo a disposizione dei beneficiari inseriti in graduatoria, mentre solo il 23,7% dei nuovi alloggi sociali previsti dal piano sono stati effettivamente realizzati.</p> <p>Le organizzazioni sindacali hanno rappresentato che la Giunta provinciale, recentemente, non ha solo ammesso che gli obiettivi del Piano straordinario 2007-2016 non potranno essere raggiunti entro il 2016, ma anche che non intende investire nuove risorse nella realizzazione di nuovi alloggi sociali.</p> <p>La mancata realizzazione del Piano, secondo le organizzazioni sindacali, è avvenuta in un contesto in cui la domanda di alloggi sociali non soddisfatta è progressivamente cresciuta, con una lieve riduzione registrata solo negli anni più recenti a fronte della ormai accelerata indisponibilità di abitazioni pubbliche.</p> <p>È stato evidenziato che, in una nota inviata alle organizzazioni sindacali l'assessorato provinciale all'edilizia abitativa dichiarava che alla data del 14 luglio 2015, risultavano presenti in graduatoria, in attesa dell'assegnazione di un alloggio pubblico, ben 3.959 famiglie. Inoltre, negli anni, i beneficiari di contributo integrativo all'affitto in quanto locatari di un alloggio sul libero mercato risultavano essere 3.170 nel 2012, 4.929 nel 2013 e 4.449 nel 2014. Infine, come evinto dal bilancio sociale di ITEA SpA, nel 2015 le domande di contributo integrativo sono state 6.228, in crescita del 4,1% a fronte delle 5.983 domande del 2014 – 952 domande solo alloggio; 3.005 domanda alloggio e contributo libero mercato; 3.223 domande solo contributo libero mercato –. Le domande di alloggio e di contributo integrativo</p>
--	--	---

		<p>riguardino ben 7.180 nuclei familiari residenti in Trentino.</p> <p>Il perdurare della crisi economica e il mancato raggiungimento degli obiettivi del Piano straordinario secondo i sindacati ha quindi ampliato la domanda di alloggi da parte di una fetta della popolazione non in grado di rivolgersi al mercato immobiliare privato, senza che il sistema pubblico sia stato in grado di offrire una risposta a queste nuove esigenze abitative.</p> <p>Il ritardo con cui si sta provvedendo ad ottemperare agli impegni assunti, anche sul fronte degli alloggi a canone moderato, in una fase delicata per la società trentina, ha prodotto effetti negativi sulle politiche contro il rischio di esclusione sociale.</p> <p>Per quanto riguarda i nuovi meccanismi per la determinazione del canone e la formazione delle graduatorie, le organizzazioni sindacali hanno premesso che la rilevazione della condizione economico-patrimoniale dei nuclei beneficiari di alloggio pubblico attraverso l'Icef ha reso sia il calcolo del canone sostenibile, sia i parametri per l'ingresso e la permanenza negli alloggi pubblici, significativamente più equo, senza produrre scompensi tra gli inquilini, attraverso un progressivo riallineamento dei canoni pagati sulla base della vecchia legge a quelli determinati attraverso il nuovo sistema di calcolo. L'introduzione poi di punteggi specifici legati agli anni di residenza nei diversi territori della nostra provincia nonché agli anni di lavoro, ha garantito un buon equilibrio, nell'assegnazione degli alloggi pubblici disponibili, tra condizioni economiche e radicamento nel territorio. Questo equilibrio non è raggiunto una volta per tutte e può essere effettivamente migliorato anche grazie all'auspicata messa a disposizione di nuovi alloggi. (Ormai da due anni a tutti gli inquilini Itea vengono applicati i parametri Icef). I canoni quindi variano ogni anno a seconda delle condizioni economico-patrimoniale del nucleo beneficiario dell'alloggio pubblico. A questo proposito però è stato rilevato che, a garanzia di un'effettiva equità del sistema di determinazione del canone sostenibile, i parametri Icef dovrebbero essere indicizzati al tasso di inflazione effettivamente registrato su base annua. È stato ribadito che senza questo intervento, richiesto più volte da Cgil Cisl Uil del Trentino, si avrebbe un effetto del tutto improprio: ad un aumento puramente nominale dei redditi di un nucleo familiare, senza che questo produca un effettivo aumento della capacità di spesa, quel nucleo rischia di veder crescere il valore dell'indicatore Icef, con un conseguente aumento del canone sostenibile, e di superare la soglia, fissata al valore Icef 0,34, per la permanenza nell'alloggio pubblico (i nuclei familiari risulterebbero più ricchi anche nel caso di una riduzione del potere d'acquisto reale, per il solo mancato adeguamento dei parametri Icef all'andamento dei prezzi).</p> <p>Le organizzazioni sindacali hanno sostenuto che la Giunta provinciale ha aumentato la quota di canone</p>
--	--	---

		<p>oggettivo da imputarsi agli inquilini con un valore Icef superiore a 0,23 (che è passato dal 10% al 20%) così da aumentare gli incassi diretti di Itea SpA di circa 800 mila euro annui. Oltre a non aver condiviso questa decisione, Cgil Cisl Uil del Trentino ritengono che serva maggiore trasparenza nei confronti degli inquilini nella fissazione del canone oggettivo (ad oggi gli inquilini possono desumere la quota a proprio carico riferita al canone sostenibile, ma non quella del canone oggettivo, in quanto il valore è fissato sulla base non solo dell'andamento del mercato immobiliare, ma anche delle valutazioni sull'immobile di Itea SpA).</p> <p>Le organizzazioni sindacali ritengono altresì necessario procedere celermente alla costituzione del fondo di garanzia (che tutela i locatari rispetto all'eventuale morosità degli affittuari) per favorire le locazioni sul libero mercato.</p> <p>In merito all'efficacia dei nuovi strumenti finanziari per l'incremento del patrimonio immobiliare locato a canone moderato, le organizzazioni sindacali ritengono che il giudizio non può che essere sospeso in quanto, dopo il varo del Fondo Housing Sociale Trentino nel 2013, risultavano nel 2015 ancora solo 52 gli alloggi assegnati a beneficiari di abitazioni a canone moderato, contro una previsione a regime di almeno 500 alloggi in Trentino. Lo strumento del fondo immobiliare chiuso, è stato affermato, potrebbe risultare efficace ad aumentare la disponibilità di alloggi a canone moderato, qualora riuscisse a raccogliere l'interesse di istituzioni finanziarie locali o di investitori nel campo immobiliare, ma ad oggi è ancora troppo presto per avere una conferma.</p>
	<p><b>Consiglio delle Autonomie locali della provincia autonoma di Trento</b></p>	<p>Il Consiglio delle Autonomie locali (CAL) ha premesso che il testo originario della legge ha subito, negli anni, numerose interpolazioni a seguito dei correttivi che si sono resi mano a mano necessari e, per questo, si presenta inevitabilmente poco scorrevole nella lettura. Ciononostante, si tratta di una disciplina ben costruita e che non determina particolari problemi operativi.</p> <p>Il CAL ha affermato che gli strumenti adottati possono essere valutati, in termini di efficacia, equità e successo, solo riferendosi alla loro concreta declinazione e, pertanto, la valutazione della legge non può essere svincolata da quella del suo regolamento di attuazione.</p> <p>Secondo il Consiglio delle Autonomie locali, in una visione complessiva, il risultato conseguito in questo decennio in termini di soddisfacimento del bisogno casa è un poco inferiore a quello che ci si sarebbe aspettati, anche considerata la parallela "tenuta" (con effetto positivo) della politica di incentivi economici nell'ambito dell'edilizia agevolata. Tuttavia, ad avviso degli enti locali, gli strumenti introdotti con la legge 15 del 2005 si sono dimostrati in grado di fornire una risposta efficace ai bisogni abitativi dei cittadini e, in particolare, alla fascia di popolazione più vulnerabile con un riscontro positivo soprattutto nelle aree maggiormente urbanizzate che accusano la domanda abitativa più pressante.</p> <p>Ciò vale soprattutto per quanto riguarda l'assegnazione</p>

		<p>degli alloggi di ITEA SpA e la concessione del contributo integrativo al pagamento del canone di locazione sul libero mercato che ha svolto un prezioso ruolo di "ammortizzatore sociale" in anni di grave crisi economica, che hanno visto e vedono crescere di numero i nuclei monogenitoriali e quelli in cui lavora un solo componente. Rispetto a questo strumento, un tema che è stato sollevato spesso, e che viene riproposto dai territori, riguarda la ponderazione dei requisiti ai fini della formazione delle graduatorie.</p> <p>Il Consiglio delle Autonomie locali ha sottolineato che l'aspetto che maggiormente costituisce una criticità, e preoccupa tutto il territorio, è il trend di decremento delle risorse destinate dalla Provincia all'edilizia sociale, a fronte di una situazione di tensione abitativa crescente – soprattutto in alcune zone – e di difficoltà a far fronte alle numerose richieste di alloggio da parte dei cittadini. Si tratta, per il CAL, di una variabile fondamentale, al fine di esprimere un giudizio realistico e quindi attendibile sull'efficacia delle norme. In proposito, il CAL ha segnalato, a titolo di esempio – e proprio con riferimento ad una misura di per sé efficace, quale è il contributo integrativo al canone sul libero mercato – che la previsione della sospensione del contributo per un anno dopo due anni consecutivi (introdotta con modifica del regolamento di esecuzione nel dicembre 2015, anche su sollecitazione e condivisione del Consiglio delle autonomie, per assicurare la rotazione nell'accesso al beneficio, con un ricambio dei beneficiari che eviti il determinarsi di situazioni di cronicità assistenziale a vantaggio di alcuni nuclei e l'esclusione di altri nuclei con condizioni ICEF di fatto molto simili), potrà significare, a meno di un innalzamento del livello essenziale, la diminuzione del numero complessivo di domande soddisfatte. Se le risorse del Fondo provinciale casa calano progressivamente – come nei riparti degli ultimi anni – e sono commisurate (e per il CAL così non dovrebbe essere) e quindi appena sufficienti al soddisfacimento di un livello essenziale anch'esso in flessione, attualmente fissato dalla Giunta provinciale al 40% delle richieste.</p> <p>In merito agli immobili messi a disposizione da ITEA SpA, il Consiglio delle Autonomie locali ha dichiarato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i rapporti tra la Società e gli enti locali sono ottimi;</li> <li>• diversi territori risentono dei mancati investimenti della Società per acquisti o ristrutturazioni di immobili;</li> <li>• vengono lamentati tempi esagerati per la messa a disposizione degli alloggi di risulta, in numero peraltro anche modesto (oggi questi alloggi sono necessari per soddisfare le graduatorie, visto che il nuovo è sostanzialmente bloccato);</li> <li>• dai territori sono segnalate:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ difficoltà, nel locare alloggi nei comuni più periferici, legate alla circostanza che</li> </ul> </li> </ul>
--	--	--

		<p>l'accettazione dell'alloggio proposto dalla Società non costituisce un reale miglioramento delle condizioni del nucleo familiare, a fronte della necessità di sostenere altri costi e disagi logistici e del fatto che il canone ITEA SpA non è, nella zona specifica, particolarmente vantaggioso rispetto a quello di mercato;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ scarsa qualità degli alloggi rilasciati da ITEA Spa;</li> <li>◦ lentezza amministrativa dalla quale derivano, in alcuni casi, anche maggiori oneri (comunicazione solo periodica delle situazioni di morosità).</li> </ul> <p>Con riferimento al Social Housing e al canone moderato, il Consiglio delle Autonomie locali riferisce che l'osservazione comune che proviene da diversi territori, in cui tale strumento non ha avuto successo, attiene alle localizzazioni sbagliate che hanno prodotto numerosi alloggi sfitti (Cembra, Rotaliana). Diversamente, è riconoscibile – in città (Trento e Rovereto) e in Vallagarina – l'effetto calmiera di questo strumento sui prezzi di mercato anche se sono state espresse, in generale, perplessità in merito ai canoni di mercato presi a riferimento per il calcolo dei canoni moderati.</p> <p>Viene altresì segnalato che fra la SGR gestore del Fondo Housing Sociale Trentino e gli enti locali c'è un confronto costante e continuo, anche per rivedere le localizzazioni e per facilitare il successo dei bandi di assegnazione.</p> <p>Il Consiglio delle autonomie locali segnala inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'opportunità di prevedere politiche di incentivo, in termini di entità del canone di locazione ITEA SpA, qualora si ritenga di puntare sul ripopolamento di certe zone periferiche, oppure attuare scelte diverse di localizzazione degli investimenti da parte della Società;</li> <li>• la necessità di procedere nella attuazione dei fondi di garanzia;</li> <li>• l'urgenza di riprendere – a seguito degli approfondimenti che gli uffici provinciali si sono riservati – la co-progettazione, con riguardo al recupero degli alloggi sfitti di privati da utilizzare a canone moderato, avviata al fine di valorizzare al massimo il patrimonio edilizio esistente e dare contestualmente maggiore risposta al bisogno abitativo.</li> </ul> <p>Il Consiglio delle autonomie locali ha inoltre sottolineato l'opportunità di una riflessione generale a 360 gradi (agevolata e sociale) e congiunta con la Provincia sul tema "casa", anche attraverso gruppi di lavoro dedicati che coinvolgano gli enti locali, per valutare l'allocazione di nuove risorse a sostegno del fabbisogno abitativo delle categorie sociali più deboli e individuare eventuali ulteriori modalità e strumenti di intervento. Ciò anche perché:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nel tempo è venuto a mancare quel periodico e</li> </ul>
--	--	---

		<p>prezioso confronto, tra i tecnici della Provincia e dei vari enti, che consentiva di condividere riflessioni e approfondimenti talvolta propedeutici a necessari e più tempestivi cambiamenti dettati dal mutare dei tempi e dei bisogni;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• manca un raccordo agile e strutturato tra i vari soggetti ed enti che erogano provvidenze provinciali/regionali e ciò può favorire sovrapposizioni inopportune e/o azioni non del tutto virtuose.</li> </ul>
	<p><b>Federazione Trentina della Cooperazione</b></p>	<p>La Federazione Trentina della Cooperazione ha evidenziato la stratificazione normativa nel settore – L.P. n. 21 del 1992, L.P. n. 3 del 2006 (riforma istituzionale), L. P. n. 15 del 2005, L.P. n. 15 del 2015 (riforma urbanistica) – e segnalato la necessità di assicurare coerenza e semplificazione.</p> <p>La Federazione dichiara:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• di essere coinvolta nel settore, con diversi interlocutori: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ costruttori (Consorzio Lavoro Ambiente – CLA)</li> <li>◦ cooperative di costruzione (oggi in grande difficoltà);</li> <li>◦ CoopCasa;</li> </ul> </li> <li>• e di partecipare al FHST con diverse modalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ conferimento di lavoro e di risorse finanziarie (CLA e Casse rurali);</li> <li>◦ gestione immobiliare (CoopCasa).</li> </ul> </li> </ul> <p>La Federazione segnala inoltre che, visto il calo delle risorse pubbliche, è da ottimizzare il lavorare in partnership pubblico/privato.</p>
	<p><b>Fondo Housing Sociale Trentino</b></p>	<p>Il Presidente del Comitato consultivo del FHST (dipendente e rappresentante di Cassa Depositi e Prestiti investimenti SGR che ha vinto il bando del ministero delle infrastrutture e trasporti legato al piano nazionale edilizia abitativa e, quindi, investitore istituzionale nazionale dell'housing sociale in Italia, per l'aumento di case sociali) ha descritto gli aspetti giuridici e strutturali generali dell'housing sociale nazionale.</p> <p>In particolare ha rappresentato che il fondo nazionale Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) si costituisce di 30 fondi attivi (istituzioni pubbliche, imprese, mondo cooperativo, privati) per 2 miliardi di euro investiti.</p> <p>Uno di questi 30 fondi immobiliari è il FHST che si richiama ai riferimenti normativi nazionali.</p> <p>Viene sottolineato che il Fondo immobiliare deve bilanciare diverse esigenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• creare alloggi sociali</li> <li>• assicurare un rendimento pari al 3-5% per i sottoscrittori (quadro tecnico economico);</li> <li>• garantire caratteristiche tecniche e qualitative degli immobili.</li> </ul> <p>Il Presidente del Comitato consultivo del FHST ha delineato la procedura di costituzione del FHST (Protocollo di intesa tra Cassa Depositi e Prestiti e</p>

		<p>Provincia autonoma di Trento; bando a evidenza pubblica di tipo comunitario; attivazione del bando; aggiudicazione del bando alla Sgr Finint SpA; proposta dell'investimento al fondo nazionale FIA) e descritto la struttura e i compiti degli organi del FHST (Assemblea sottoscrittori; Comitato consultivo e gestore unico autonomo).</p> <p>Ha chiarito che Il FHST è un fondo immobiliare con durata fissata in 25 anni, finalizzato al 100% per la locazione, finanziato per il 60% da FIA, per una somma tra 11 e il 20 % dalla Provincia autonoma di Trento e per il resto da capitale complementare ricercato direttamente, caso per caso, dalla Sgr.</p> <p>È stato precisato che il meccanismo di finanziamento è parzialmente variato nel 2015 perché la Provincia autonoma di Trento si è orientata a coprire – tramite Cassa del Trentino SpA che (strumento operativo della PAT nei rapporti con la Sgr gestore del Fondo) – solo 11% dell'investimento.</p> <p>Il Presidente del Comitato consultivo del FHST ha informato circa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la prima sottoscrizione (40 milioni di euro di cui 24 ml FIA, 8 ml PAT, 8 ml altri investitori) per la realizzazione dei primi alloggi dei 500 previsti nei 12 comuni Alta Intensità Abitativa (il bando di gara ha attribuito ai singoli comuni il numero di alloggi da realizzare e, pertanto, non può essere cambiato e ogni iniziativa deve essere concretizzata in quelle sedi);</li> <li>• le regole di assegnazione e l'obbligo per la Sgr di interagire con la Provincia e con gli enti locali per individuare i beneficiari degli alloggi (convenzioni specifiche tra Sgr e ente locale di riferimento definiscono le regole del bando e le tempistiche).</li> </ul> <p>Per far quadrare le operazioni di social housing, il Presidente ha affermato che si possono utilizzare due mercati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• imprese in difficoltà (compravendita di cosa futura). È avviata una negoziazione con l'impresa per valutare se è in grado di finire l'operazione in corso. A seguito dell'esito della negoziazione si procede con le banche per vagliare la possibilità di trasformare il credito (problematico) nei confronti dell'impresa in un apporto al Fondo (sottoscrivendo quote); di trasformare il credito (problematico) nei confronti dell'impresa in un finanziamento con condizioni favorevoli (tempi di rimborso molto lunghi e convenienti) al Fondo; di individuare una nuova impresa privata sana (subentra) per sostituire l'impresa indebitata con il sistema bancario.</li> <li>• Messa a disposizione gratuita di immobili o aree da parte del sistema pubblico provinciale per le operazioni del FHST che, non disponendo di una propria struttura tecnica, potrebbe utilizzare quella di ITEA Spa (progettazione e direzione lavori).</li> </ul>
--	--	---

		<p>La rappresentante della Finint SpA (Sgr aggiudicataria e gestore autonomo del FHST) ha dichiarato che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• complessivamente, dei 500 alloggi previsti, 450 sono stati individuati e 50 rimangono da individuare (in analisi);</li><li>• dei 106 alloggi (individuati nel primo bando ITEA SpA) 102 alloggi sono stati locati nei comuni di Trento, Rovereto, Cles);</li><li>• i bandi sono andati molto bene, anche con numeri piccoli (10-20 alloggi, con oltre 60 domande presentate);</li><li>• entro il primo semestre 2017 saranno disponibili, da bandire per l'assegnazione, altri 145 alloggi.</li></ul>
--	--	---

<p><b>QUESITO VALUTATIVO</b></p> <p><b>N. 2</b></p>	<p><b>RICADUTE DEGLI INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA SUL SISTEMA LOCALE, ANCHE A SEGUITO DELLA COSTITUZIONE DELLA SOCIETÀ ITEA SPA, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL SETTORE EDILIZIO E IMMOBILIARE</b></p>	
<p><b>TEMA RILEVATO</b></p>	<p><b>SOGGETTO CONSULTATO</b></p>	<p><b>ESITO</b></p>
<p><b>INTERVENTI DI EDILIZIA ABITATIVA PUBBLICA: EFFETTI (DIRETTI E INDIRETTI) SUL SETTORE EDILIZIO E IMMOBILIARE LOCALE, ANCHE A SEGUITO DELLA COSTITUZIONE DELLA SOCIETÀ ITEA SPA.</b></p>	<p><b>Difensore civico</b></p>	<p>Il Difensore civico rappresenta che la gestione degli edifici di proprietà mista, composti da alloggi di ITEA SpA e da appartamenti di privati (non necessariamente tutti titolari di un precedente riscatto, ma liberi acquirenti del mercato immobiliare) costituisce la principale criticità: al singolo cittadino privato che acquista un immobile e che avrebbe diritto a ottenere l'applicazione del codice civile in ordine alla gestione della parti comuni (con tutte le tutele di trasparenza e tutti i poteri decisionali previsti) vengono applicate, impropriamente, le modalità di gestione riservate agli assegnatari di alloggio pubblico, negando di fatto i diritti spettanti in generale ai condomini privati proprietari.</p> <p>Questa situazione – che si protrae da anni senza una soluzione – e che costituisce oramai una anomalia nota a chi esamina le offerte di vendita di unità abitative di Itea SpA – può determinare evidenti ricadute negative su tali operazioni immobiliari.</p>
	<p><b>ITEA SpA</b> Istituto trentino edilizia abitativa</p>	<p>ITEA SpA ha dichiarato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in conseguenza della riduzione degli investimenti e di lavori rilevanti, è diminuito il contributo al settore privato delle costruzioni e dell'indotto;</li> <li>• anche i lavori di manutenzione straordinaria su alloggi di risulta sono diminuiti in termini di tipologia degli interventi (minimi necessari) e di risorse destinate al singolo intervento;</li> <li>• si è confermata l'importanza della ricaduta sulla collettività dei benefici conseguenti alle politiche sui canoni di locazione nonché la costante attenzione alla "persona" assicurata dalla Società sia nella gestione dei rapporti contrattuali con l'utenza (anche tollerando livelli di esposizione creditoria costantemente monitorati) sia nel cercare di garantire al meglio la vivibilità dei propri immobili.</li> </ul> <p>ITEA SpA riferisce che la risposta al fabbisogno di casa (alloggi pubblici) è in Italia del 3%, mentre in Trentino è del 5%, e sottolinea che la determinazione del livello di risposta pubblica è prerogativa e responsabilità della politica.</p> <p>In termini di prospettiva, la Società ha segnalato la attivazione di un nuovo importante investimento sul versante energetico che prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la riqualificazione di circa 7.000 alloggi in 6/8 anni (300 alloggi/anno);</li> <li>• lavori per 5ml di euro (2,1 ml da trasferimenti della Provincia e il 25% da trasferimenti statali) e, per ITEA, strumento di autofinanziamento</li> </ul>

		<p>(risparmio energetico prodotto);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• modalità di partenariato pubblico/privato.</li> </ul>
	<p><b>Organizzazioni sindacali</b> CGIL, CISL e UIL, ACLI-Sicet</p>	<p>In merito alle ricadute sul sistema locale degli interventi di edilizia abitativa pubblica, a seguito della nascita di ITEA SpA, le organizzazioni sindacali ritengono che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli effetti sono stati modesti, in primo luogo per il mancato raggiungimento degli obiettivi del Piano straordinario (che avrebbero consentito di sostenere attraverso la domanda pubblica a fini sociali, un comparto come quello delle costruzioni, senza per questo alimentare bolle speculative sul fronte immobiliare);</li> <li>• la mancata programmazione di nuovi immobili da destinare ad alloggi pubblici non può essere facilmente sostituita da acquisti diretti sul mercato immobiliare sia perché i prezzi di vendita spesso risultano ancora artatamente alti, sia perché gli immobili richiesti da ITEA SpA devono avere caratteristiche specifiche, (rispondendo in primo luogo al requisito di essere immobili completamente liberi in modo da poter destinare tutti i singoli alloggi all'assegnazione a canone sociale o a canone moderato);</li> <li>• con la veste societaria si sono registrati effetti negativi sul fronte dei costi, non tanto perché la spesa corrente sia cresciuta in maniera abnorme (semmai la società oggi vede una riduzione del personale che rischia di penalizzare la sua operatività), quanto per l'aumento della tassazione sui risultati di esercizio (per molti anni, ITEA SpA ha dovuto pagare imposte IRES pressoché pari ai risultati di esercizio ante imposte).</li> </ul> <p>Le organizzazioni sindacali dichiarano che la valorizzazione del patrimonio di ITEA SpA non è stata possibile a causa della situazione di stallo dell'economia e che la Società non ha potuto mettere a frutto le potenzialità, anche a causa dei canoni di locazione legali stabiliti dalla Giunta provinciale e della configurazione degli edifici che, anche in ragione delle pregresse attività di cessione (riscatti) di alloggi, è divenuta in molti casi sfavorevole e ostativo alla realizzazione di interventi generali di riqualificazione degli edifici.</p>
	<p><b>Consiglio delle Autonomie locali della provincia autonoma di Trento</b></p>	<p>Il Consiglio delle Autonomie locali ha evidenziato che l'arresto degli investimenti, anche nell'edilizia sociale, non ha aiutato il lavoro nel settore edilizio e nell'indotto.</p>
	<p><b>Associazione artigiani e piccole imprese della</b></p>	<p>L'Associazione ha sottolineato i seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gestione farraginoso dei rapporti con ITEA SpA;</li> <li>• tempi lunghi di pagamento;</li> <li>• tecnici e funzionari che applicano alla lettera le norme, ritenute dall'Associazione non più</li> </ul>

	<p>provincia di Trento</p>	<p>adeguate, creano difficoltà forti alle imprese che arrivano a rinunciare ai lavori.</p> <p>L'Associazione ritiene che debba essere migliorato il sistema di gestione della manutenzione di ITEA SpA e che la Società debba essere coinvolta nel "Tavolo appalti" della Provincia.</p>
	<p>Associazione trentina dell'edilizia (Ance Trento)</p>	<p>L'Associazione trentina dell'edilizia ha premesso che fino al 2005 c'era una fortissima richiesta di intervento pubblico nell'edilizia residenziale. Per molti anni ITEA ha generato una "grandissima economia" sul territorio andando a reclutare le imprese per fare le offerte. Da qualche anno, sono calate le risorse trasferite dalla Provincia per nuovi investimenti, ancorché permanga la richiesta da parte dei cittadini e delle imprese.</p> <p>A giudizio dell'Associazione trentina dell'edilizia, la trasformazione di ITEA in ITEA SpA non è stata efficace e, in particolare, è stato riscontrato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• negli anni più recenti, ITEA SpA si limita a gestire il patrimonio esistente, ma non fa nuovi lavori importanti;</li> <li>• le funzioni esercitate sono diminuite rispetto al passato;</li> <li>• il clima interno è cambiato in negativo;</li> <li>• la struttura tecnica è oggi demotivata (perché dedicata solo ad attività di manutenzione, con nessun nuovo progetto importante);</li> <li>• oggi il rapporto con le imprese di costruzione private è "freddo ... solo formale e privo di soddisfazione e riconoscimento": le imprese private di costruzione devono tornare ad essere partner e non controparte;</li> <li>• il ruolo da protagonista della Società deve essere rimontato, anche su direttiva della Provincia, sia sul piano dell'effetto sociale che dell'effetto economico.</li> </ul> <p>L'Associazione trentina dell'edilizia ritiene inoltre che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• in questo momento, anche a causa del calo delle risorse, manca un disegno complessivo sul futuro;</li> <li>• la richiesta di casa c'è ancora, un mercato esiste e la politica deve avere la sensibilità e l'attenzione necessaria a determinare iniziative virtuose per trovare le risorse finanziarie per nuovi investimenti, anche per aiutare le imprese di costruzione. ITEA SpA deve tornare ad essere importante committente per le imprese di costruzione;</li> <li>• debba essere assegnata a ITEA SpA la regia, in funzione strategica, di importanti interventi, di recupero, riqualificazione energetica e antisismica, su fabbricati costruiti tra il 1940 e il 1970.</li> </ul> <p>Ad avviso dell'Associazione trentina dell'edilizia il FHST:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• è uno strumento che ha aiutato, ma, in ragione della particolare attenzione all'aspetto finanziario, non può sostituire ITEA SpA;</li> <li>• ha solo disinnescato, finora, qualche situazione</li> </ul>

		<p>critica fra parte imprenditoriale (immobiliaristi) e sistema bancario, e ha fatto lavorare le imprese costruttrici “al costo”;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• non ha avuto una ricaduta economica generale e trasversale sul contesto locale, per determinare la quale deve essere finalizzato alla costruzione del nuovo, su aree previamente individuate.</li> </ul>
	<p>Federazione Trentina della Cooperazione</p>	<p>Nell’ambito della gestione immobiliare, per la Federazione Trentina della Cooperazione, Coopcasa riferisce che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sono state realizzate 10 iniziative (per 100 alloggi) e, rispetto a queste, la situazione è buona e non ci sono rilievi significativi sul piano della vivibilità e convivenza;</li> <li>• le iniziative realizzate sono consistite nella acquisizione di immobili già esistenti o in corso di costruzione;</li> <li>• si registra una lentezza di marcia nella realizzazione degli alloggi rispetto alla pianificazione (500 immobili individuati).</li> </ul> <p>Per la Federazione Trentina della Cooperazione, il Consorzio Lavoro Ambiente, dopo aver precisato che effettua manutenzioni per ITEA SpA (2 lotti, su 10, per 3 milioni di euro su 3 anni), sottolinea che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si tratta di lavori importanti che coinvolgono molti artigiani locali;</li> <li>• i contratti sono stati prorogati e modificati (con più interventi ordinari e meno interventi straordinari) riducendo gli importi rispetto alle offerte originarie;</li> <li>• si riscontrano difficoltà procedurali che arrivano a costringere le imprese a rinunciare ai lavori (controlli, ritardi, penali, prezzi “tirati”, acconti, dilazioni dei pagamenti - sistema borbonico di gestione - ITEA SpA è più ingessata di altre aziende private);</li> <li>• in alcuni casi si riscontrano anche problemi legati a scarsa competenza tecnica;</li> <li>• bisogna migliorare, nel rispetto delle norme, la gestione delle manutenzioni di ITEA SpA, che vale 13 milioni di euro all’anno.</li> </ul> <p>In termini più generali e di prospettiva, il Consorzio Lavoro Ambiente ritiene che si deve avere il coraggio di rivedere la visione di ITEA SpA: in un futuro in cui, piuttosto che la costruzione del nuovo, prevarrà l’attività di manutenzione e gestione complessiva degli immobili – ITEA SpA può diventare regista, in termini di cambio culturale e di sviluppo di competenze professionali nuove, e costituire un volano anche a vantaggio dei costruttori privati che saranno costretti ad un cambio di orientamento produttivo.</p>

PROPOSTE DI INTERVENTO NORMATIVO DESUNTE DALLE AUDIZIONI E DAI DOCUMENTI PRODOTTI DAI SOGGETTI INVITATI ALLE CONSULTAZIONI	
DIFENSORE CIVICO	<p>Dopo avere premesso che considera questo Tavolo veramente utile ai fini di un miglioramento del quadro normativo e conseguentemente della gestione della res pubblica, il Difensore civico, sulla base degli elementi ricavati dall'audizione svolta e dai documenti prodotti, propone di modificare la vigente disciplina normativa per unificare la normativa dell'edilizia abitativa ora posta principalmente nella legge provinciale n. 15 del 2005 e nella legge provinciale n. 21 del 1992.</p>
CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE LOCALI DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	<p>Il Consiglio delle autonomie locali, sulla base degli elementi ricavati dall'audizione svolta e dai documenti prodotti, propone di modificare la vigente disciplina normativa per:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• determinare, nella ponderazione dei requisiti ai fini della formazione delle graduatorie relative al contributo integrativo al canone sul libero mercato, il ridimensionamento del punteggio legato all'ICEF e il rafforzamento del punteggio legato all'anzianità di residenza e all'anzianità lavorativa (e contributiva) in provincia di Trento, prevedendo appositi scaglioni (range di punteggio);</li> <li>• introdurre – in ragione delle molte segnalazioni che i percettori del contributo integrativo non pagano l'affitto e le spese accessorie all'alloggio nonostante la puntuale erogazione del medesimo – soluzioni alternative al “pagamento diretto del contributo al richiedente”;</li> <li>• ripristinare la definizione di alloggio “idoneo” (di cui all'articolo 5 delle norme regolamentari della LP 21 del 1992) che, rispetto alla attuale definizione di alloggio “adeguato”, consente una valutazione più corretta e realistica delle condizioni degli alloggi;</li> <li>• introdurre un limite temporale massimo di permanenza nell'alloggio pubblico, ritenuto sufficiente a fronteggiare situazioni contingenti, al fine di sradicare le percezioni di un diritto acquisito e stimolare i nuclei a risparmiare e darsi da fare per evolversi verso soluzioni diverse;</li> <li>• vietare a chi ha il contratto a canone moderato di presentare anche la domanda per alloggio a canone sostenibile, salvo il caso in cui, successivamente alla stipula del contratto a canone moderato, il relativo indicatore ICEF scenda sotto il valore di 0,18 (o altro valore fissato dall'ente locale di riferimento);</li> <li>• prevedere, tra gli strumenti attuativi della politica provinciale della casa previsti dalla legge:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ le iniziative di promozione di progetti di coabitazione solidale (come il co-housing del comune di Trento, sia a favore della popolazione giovane che della popolazione anziana);</li> <li>◦ le iniziative di supporto ai nuclei familiari finalizzate a diffondere competenze economiche di base per la gestione del proprio reddito (sulla base dell'esperienza di successo, realizzata a Rovereto con il <i>Fondo di solidarietà del Decanato</i>, che ha consentito nell'ultimo triennio di pagare spese a</li> </ul> </li> </ul>

	<p><b>ITEA SpA per 70.000 euro)</b> – anche al fine di contrastare il livello di morosità riconoscendo in maniera tempestiva situazioni di insolvenza e particolare fragilità economica per contrastare l'aggravarsi di condizioni di emarginazione;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◦ l'inserimento di sinti e rom in appartamento (alloggio pubblico), per una migliore integrazione e il graduale superamento del campo nomadi (con distribuzione in microaree che sostituiscono il campo).</li></ul>
--	--

## VALUTAZIONI FINALI DEL TAVOLO DI COORDINAMENTO PER LA VALUTAZIONE DELLE LEGGI PROVINCIALI

L'attività condotta per la verifica sullo stato di attuazione e la valutazione degli effetti della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15, concernente "*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)*", ha permesso di riscontrare la complessiva attuazione della legge, le criticità emerse nella fase di implementazione, e di dar conto dei risultati ottenuti, in particolare sul fronte della soddisfazione del fabbisogno abitativo e dell'impatto avuto sul contesto socioeconomico provinciale che erano i temi di approfondimento individuati dal Tavolo di coordinamento.

L'attuazione delle legge è stata condizionata dall'evoluzione socio-economica del contesto di riferimento, influenzato, a partire dal 2008, dagli effetti determinati anche in Trentino dalla generale crisi economico-finanziaria in cui la flessione delle risorse a disposizione ha reso più impegnativa l'azione pubblica.

Questa situazione ha stimolato la messa a punto di nuovi strumenti e modalità di intervento per perseguire gli obiettivi della legge finalizzati all'esigenza di soddisfare bisogni abitativi riscontrati anche in nuove fasce di popolazione.

I numerosi e significativi interventi di modifica e di integrazione della legge provinciale n. 15 del 2005, sessantuno in dieci anni, descrivono la complessità della politica disegnata e le criticità cui si è dovuto far fronte, oltre all'impegno a perseguire gli obiettivi della riforma del 2005, nella ricerca di soluzioni operative adeguate all'evoluzione del fabbisogno abitativo e finanziariamente sostenibili.

Il passaggio da una fase di complessiva crescita economica e finanziaria a una situazione recessiva, ha orientato la politica provinciale per la casa a concentrare progressivamente gli sforzi sulla introduzione – in aggiunta alle tipologie di risposta tradizionali e consolidate – di misure nuove (agevolazioni a favore di imprese e privati proprietari di immobili, fondo di garanzia, Fondo Housing Sociale Trentino), ancorché non tutte pienamente attuate, indirizzate a promuovere e sostenere la soluzione abitativa

attraverso la locazione, e il recupero del patrimonio residenziale pubblico esistente in luogo della realizzazione di nuove edificazioni.

L'accesso ai benefici non ha risposto alle aspettative nella misura auspicata dalla riforma dell'edilizia residenziale pubblica e ha condizionato la capacità di risposta al bisogno abitativo espresso dalla popolazione più vulnerabile e non in grado di rivolgersi al mercato immobiliare privato.

Lo stesso livello minimo della prestazione, definito attraverso l'indicatore della situazione economica e patrimoniale (ICEF) del richiedente – rimasto coerente con l'obiettivo originario di dare risposta anche alle nuove fasce di povertà attraverso ripetuti interventi di rimodulazione dei parametri – ha dovuto scontare la minor disponibilità di risorse finanziarie, non consentendo di dare effettiva risposta alla domanda di tutti i nuclei familiari in possesso dei requisiti.

Gli alloggi resi disponibili attraverso le diverse modalità previste dalla legge provinciale n. 15 del 2005 hanno prodotto, rispetto alla situazione in essere prima dell'entrata a regime della riforma, un aumento solo marginale del numero di nuclei familiari assegnatari di alloggi sociali, nell'ordine del quattro per cento. Il contributo integrativo per la locazione sul libero mercato ha permesso di assicurare il beneficio, per l'intero periodo, a favore di un consistente numero di nuclei familiari, confermando l'efficacia dello strumento, anche per la sua facilità applicativa.

Invece, le difficoltà incontrate nel reperimento di alloggi sociali, con le caratteristiche adatte al nucleo familiare richiedente, effettivamente disponibili nell'area territoriale di riferimento e l'entità delle risorse messe a disposizione degli enti locali per l'erogazione del contributo integrativo al canone di locazione sul libero mercato, hanno ostacolato il conseguimento di un incremento significativo dell'accesso alla prestazione pubblica rispetto alla situazione precedente la riforma.

L'assegnazione degli alloggi sociali di ITEA SpA e la concessione del contributo integrativo al pagamento del canone di locazione sul libero mercato si sono dimostrati – come sottolineato, seppure con sfumature differenziate, anche nelle considerazioni e osservazioni espresse dai diversi soggetti consultati – nell'attuale contesto socio-economico sfavorevole, un "ammortizzatore sociale" utile soprattutto nelle aree maggiormente urbanizzate che hanno accusato la domanda abitativa più pressante.

L'importante azione di sostegno ai beneficiari degli interventi, effetto comune delle politiche pubbliche di sostegno economico alle famiglie, ha assicurato alle medesime un beneficio economico implicito che ha determinato, seppure indirettamente, un contributo alla coesione sociale attraverso un effetto redistributivo della ricchezza con specifiche ricadute sull'intera comunità. Effetto redistributivo che ha consentito una maggiore disponibilità di reddito per altre forme di spesa, trasferendo ad altre categorie e componenti della comunità locale il risparmio generato in capo ai destinatari degli aiuti.

Il Piano Straordinario per l'edilizia abitativa sociale 2007-2016 è stato parzialmente realizzato rispetto agli obiettivi inizialmente programmati. A questo proposito la contrazione delle risorse pubbliche ha comportato la diminuzione degli stanziamenti per il piano straordinario e la progressiva rimodulazione del Piano straordinario ha permesso di realizzare poco più della metà degli alloggi programmati.

I piani strategici triennali, approvati dalla Giunta provinciale, hanno ridotto l'entità dei trasferimenti per i nuovi investimenti e orientato l'azione di ITEA SpA all'offerta di alloggi a canone moderato e al recupero del proprio patrimonio immobiliare. Il ruolo più importante, in questo contesto, è stato assunto dagli alloggi di risulta: la revisione delle modalità di messa a disposizione ha permesso sia di contenere tempi e costi degli interventi nonché di superare il numero di alloggi previsto nel Piano straordinario compensando almeno in parte lo scarso numero delle nuove realizzazioni rispetto agli impegni iniziali.

La contrazione delle risorse finanziarie assegnate ha comportato il raggiungimento solo parziale degli obiettivi del Piano straordinario 2007-2016, da attribuire per la massima parte a interventi sugli alloggi di risulta, e ha determinato la diminuzione sostanziale del contributo di ITEA SpA al settore privato delle costruzioni.

Dalle misure incentivanti adottate a favore di imprese di costruzione e di privati proprietari di immobili, per incrementare alloggi a canone moderato, è derivata una quota molto esigua di alloggi da destinare alla locazione. Parallelamente la non ancora avvenuta costituzione del fondo di garanzia non ha permesso di incrementare l'immissione nel circuito della locazione di un maggiore numero di alloggi sfitti.

Il Fondo Housing Sociale Trentino, operativo dal 2013, potrebbe contribuire in maniera significativa alla risposta al fabbisogno abitativo, soprattutto per alcune

tipologie di richiedenti. Il Fondo ha finora concluso prioritariamente acquisizioni dei soli alloggi già in corso di costruzione da parte di altri soggetti, senza intraprendere nuove iniziative. Un giudizio compiuto circa la sua efficacia in termini di incremento alla disponibilità di alloggi a canone moderato e di calmieramento dei canoni di locazione potrà essere espresso solo più avanti negli anni, considerato che il ritmo delle acquisizioni al Fondo, rispetto alla programmazione, è legato anche alla necessità di rispettare le localizzazioni degli interventi definite nei bandi che non sempre incontrano le richieste dei cittadini.

La trasformazione dell'Istituto ITEA in società di capitali ITEA SpA non ha determinato pienamente gli effetti prefigurati: le aspettative e le potenzialità riposte nella nuova forma giuridica non hanno potuto realizzarsi in maniera apprezzabile.

Ci si riferisce, in particolare, alla valorizzazione del patrimonio di ITEA SpA che ha incontrato specifiche difficoltà dipendenti dalla necessitata applicazione agli assegnatari di canoni "legali" stabiliti dalla Giunta provinciale, dalle caratteristiche che devono possedere gli alloggi sociali e anche in ragione di operazioni, poco lungimiranti, di vendita (riscatto) di alloggi pubblici realizzate negli anni antecedenti alla riforma del 2005, che rendono oggi più difficoltose le iniziative di riqualificazione complessiva di edifici a proprietà mista (in parte della Società e in parte di privati), ritenute necessarie su una quota consistente del patrimonio immobiliare pubblico per renderlo effettivamente disponibile alla locazione.

Sul piano organizzativo, le modalità operative concrete di ITEA SpA – società a capitale interamente pubblico che deve attenersi (nel reperire i lavori, i servizi e le forniture necessari) alle normative che governano i contratti e gli appalti pubblici – sono rimaste, nella sostanza, immutate rispetto a quelle dell'Istituto ITEA ente pubblico.

La trasformazione in società per azioni dell'Istituto, che avrebbe dovuto assicurare una maggior efficienza organizzativa per migliorare la sua capacità di intervento, non ha fatto percepire apprezzabili cambiamenti operativi, nonostante l'organigramma sia stato oggetto di successivi aggiustamenti. In particolare è rimasta critica la gestione della riscossione dei canoni di locazione, con un volume di morosità, ancorché costantemente monitorato, significativamente ingente. Dalle consultazioni effettuate sono inoltre emerse difficoltà nei rapporti tra la ITEA SpA e il sistema delle imprese.

Anche sotto il profilo della *governance* non risulta ancora definito un contratto di servizio con la Provincia, necessario per assicurare un ruolo più pregnante all’Azionista di maggioranza vista la natura *in house* della società, che permetta di orientare l’azione di ITEA SpA, attualmente indirizzata dagli atti di programmazione previsti dalla legge provinciale n. 15 del 2005 e dalle disposizioni generali per le società di sistema della Provincia definite dalle deliberazioni della Giunta provinciale.

Il trattamento fiscale acquisito con la forma giuridica di SpA è risultato particolarmente gravoso per i risultati di esercizio di ITEA SpA nel periodo 2007-2014. Il riconoscimento normativo dal 2015 dell’imposizione fiscale prevista per le ex-IACP ha neutralizzato questo svantaggio sui costi e ha permesso di consolidare un risultato economico d’esercizio positivo.

Alla luce delle considerazioni espresse, nell’ambito dell’attuazione della legge provinciale, va confermato l’orientamento alla ricerca della maggior risposta al fabbisogno abitativo attraverso il sostegno alla locazione di alloggi, che potrà essere potenziata, anche attraverso nuove risorse reperite da ITEA SpA, da destinare agli investimenti necessari per il recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente, sempre più necessario visto anche il parziale risultato conseguito per la risposta complessiva ai bisogni abitativi determinato dalla costruzione di nuovi alloggi.

Come suggerito anche nell’ambito delle consultazioni, andrebbe, in fine, valutata l’opportunità di semplificare e rendere più chiaro il testo della legge, che richiederebbe di essere migliorata a seguito delle molteplici modificazioni intervenute nel corso degli anni. Pur disciplinando una materia oggettivamente complessa, sia per la tecnicità degli strumenti che per la pluralità di soggetti istituzionali coinvolti, andrebbe presa in considerazione l’ipotesi di formulare in un’unica disciplina le disposizioni in materia di edilizia abitativa, a beneficio sia dei destinatari che degli operatori.