



ITEA SpA
ISTITUTO TRENINO
EDILIZIA ABITATIVA

Alloggi ed affitti agevolati in Trentino

Salvatore Ghirardini – Itea Spa

Bolzano, 23 settembre 2016



Indice



1. Società e finalità

2. Patrimonio e nuove costruzioni

3. Manutenzione e valorizzazione del Patrimonio

4. Innovazione e sviluppo

5. Sfide del futuro



ITEA Spa / Istituto Trentino per l'edilizia abitativa

- È una società di capitali soggetta alla direzione e coordinamento della Provincia Autonoma di Trento
- Ha lo scopo di esercitare il servizio pubblico di edilizia abitativa e di conservare, incrementare la disponibilità degli alloggi destinati alla locazione
- È guidata da un Consiglio di Amministrazione al cui vertice è preposto il Presidente che detiene la rappresentanza legale dell'ente

Requisiti per l'edilizia sociale in Trentino

ICEF *

Indicatore della **Condizione Economica Familiare**

* Sistema Icef a regime con canoni 2009 (L.p. 15/2005)

Il sistema **ICEF** prende in considerazione i redditi, il patrimonio mobiliare ed immobiliare, alcuni oneri detraibili e deducibili nonché altre indennità e rendite relative ad ogni singolo membro della famiglia anagrafica risultante alla data della richiesta di rilascio della certificazione, compresi i minori e i conviventi non legati da legame di parentela.

Requisiti per l'accesso all'edilizia abitativa a canone sociale:

$0 < \text{ICEF} < 0,23$

Requisiti per permanenza:

$\text{ICEF} \leq 0,34$

ICEF 0,018



Componenti

2 adulti + 2 minori

Situazione lavorativa

1 lavoratore

Reddito familiare

€ 2.300,00

ICEF 0,23



Componenti

4 adulti

Situazione lavorativa

2 lavoratori + 2 pensionati

Reddito familiare

€ 28.290,00

ICEF 0,32



Componenti

2 adulti

Situazione lavorativa

1 lavoratore + 1 pensionato

Reddito familiare

€ 22.380,00

Canone moderato, strumento per l'housing sociale

Requisiti per l'accesso (e permanenza)

$$0,18 \leq \text{ICEF} \leq 0,39$$



Indicativamente per nucleo familiare composto da tre persone, coppia con figlio, tra € 18 mila e € 40 mila



Corrisponde al canone di mercato, determinato per ciascuna iniziativa, ridotto di una quota pari **al 30%**

Contratti stipulati nel 2015	n. 44	
	min	max
canone	259€	579€



I numeri di ITEA

patrimonio

beneficio

alloggi

patrimonio gestito **16.824** unità immobiliari

Patrimonio gestito

10.768
Unità abitative

6.056
Unità non abitative

Titolarietà u.i.

9.668
Proprietà Itea

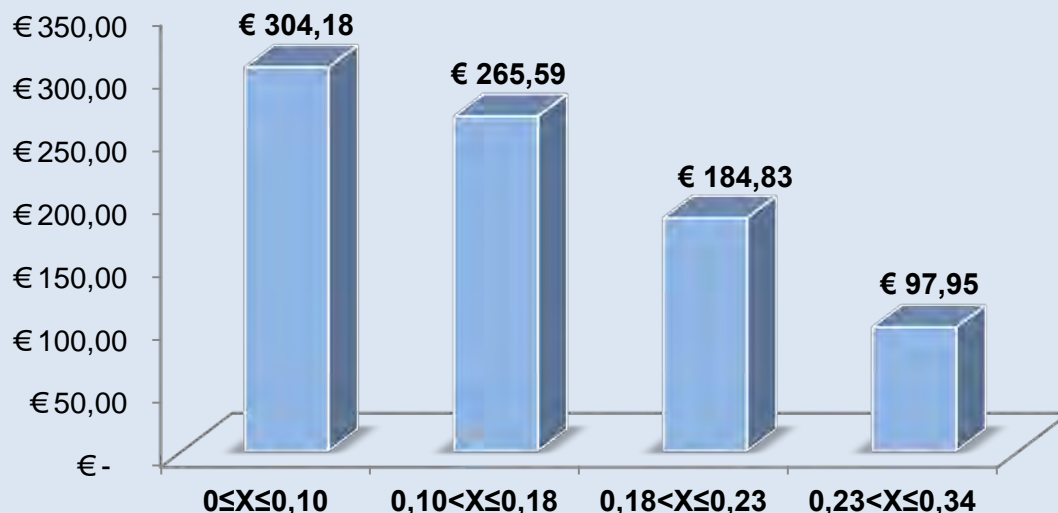
1.100
Proprietà di altri enti

utenza gestita **9.558** nuclei familiari

circa 23.000 gli inquilini Itea Spa

Vivere in una casa Itea

Beneficio economico* 2015 per classi di ICEF



Risparmio del 20%

sui servizi condominiali (riscaldamento, acqua calda, ascensori, ecc.)

Grazie all'affidamento cumulativo di grandi quantità di lavori, servizi e forniture, Itea riesce ad ottenere condizioni economiche favorevoli per i servizi offerti rispetto ai prezzi di listino ufficiali.

€ 40

Canone minimo

€ 147

Canone medio mensile

€ 229,00

Beneficio medio mensile per nucleo

€ 24.600.000,00

Beneficio economico totale annuo rispetto al canone di mercato

* Rilevazione statistica

Risorse e azioni per sicurezza e vivibilità

Potenziamento delle risorse dedicate:

3

Ispettori di zona

2

Operatori per i conflitti condominiali

1

Mediatore di comunità

A questi si affiancano gli operatori del Servizio di fiduciariato e mediazione che operano per le zone di Trento sud, Rotaliana, Vallagarina e Alto Garda:

1

Coordinatore

1

Operatori amministrativo e mediatore linguistico

3

Fiduciari

1

Mediatore culturale

2

Equipe benessere abitativo e mediazione

Controllo e presenza sul territorio

=

zero occupazione abusiva e minor gestione dei conflitti

Azioni per la
vivibilità

5.041

Interventi per favorire una serena
convivenza
(area vivibilità, Referenti di zona,
Fiduciari, mediatori)

Cambi
alloggio

64

Interventi
manutentivi

4.205

Interventi
servizio
energia

5.484

Interventi
servizio
ascensori

1.698



Patrimonio e nuove costruzioni

Tipologie abitative fino agli anni '70



- “Casoni”
- zona via Veneto – via Bezzi - Trento



- Torri Madonna Bianca - Trento

Tipologie abitative fino agli anni '90



Trento – Solteri - Salita Largaiolli

Edilizia Sociale

[la visione di Itea]

Creare un modello abitativo equilibrato basato sulla sostenibilità:

- Economico-finanziaria
- Sociale
- Ambientale



Progetto MITE

Corrente di pensiero:

- interventi limitati (max 30-50 alloggi)
- recupero edifici in centri storici
- recupero aree industriali
- edilizia sostenibile costruzioni in legno
- edilizia sostenibile a basso consumo energetico

ROVERETO, S. OSVALDO

Restauro e risanamento

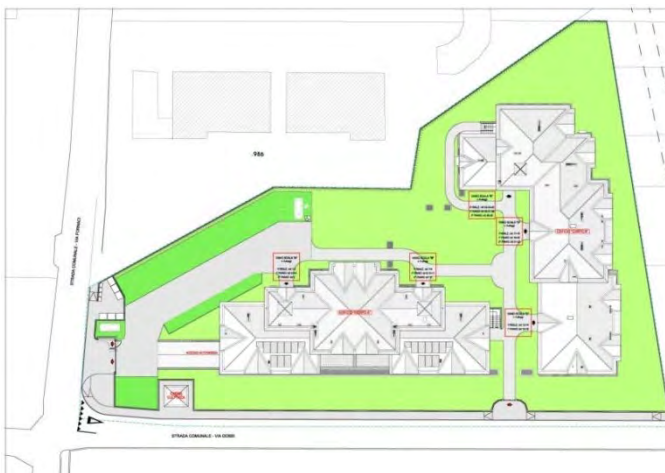


9 alloggi

a canone moderato

ARCO, LOC. VIGNE

Nuova realizzazione



RIVA DEL GARDA, LOC. ALBOLETTA

Nuova realizzazione



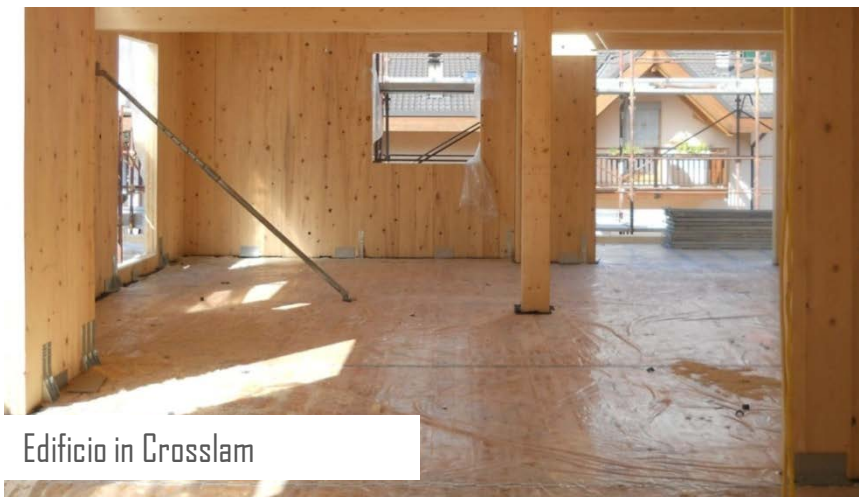
60 alloggi

a canone sociale

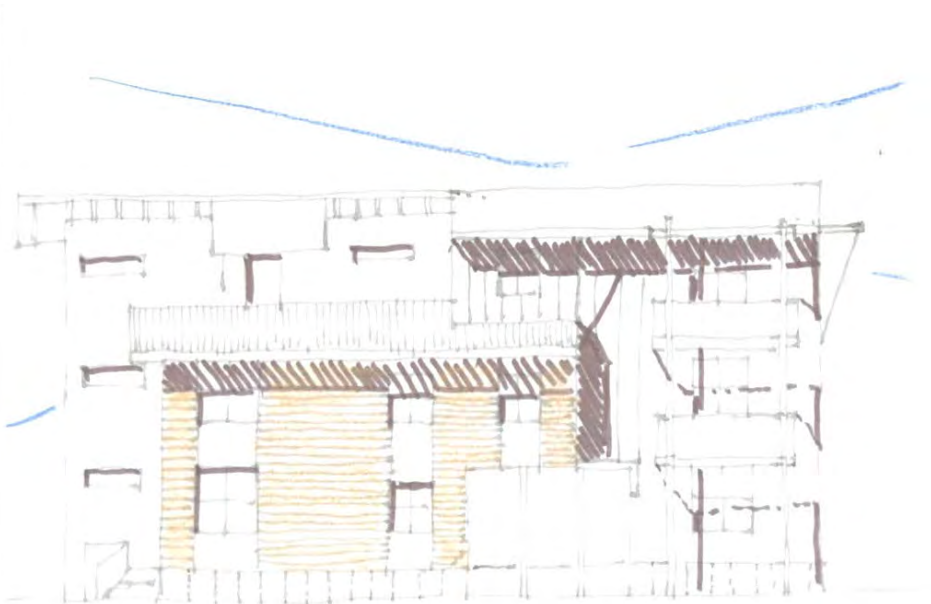


TRENTO, VIA TALVERA

Edilizia in legno



Green Model House - ITEA (GMH)



4 mesi di lavoro
20 persone al tavolo
quasi 100 riunioni
50 casi elaborati

GIUGNO 2009

obiettivi



Sicurezza a 360°

strutturale – sismica – resistente al fuoco – garanzia di risultato

Flessibilità intra-alloggio/extra-alloggio

analisi della tipologia di utenza

Industrializzazione

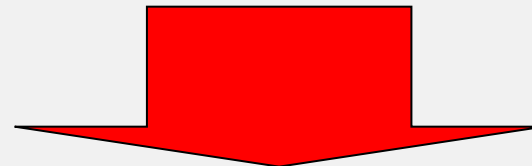
produzione e montaggio

Durabilità nel tempo e robustezza

analisi aspetti manutentivi, monitoraggio e sensoristica, soluzioni garantite

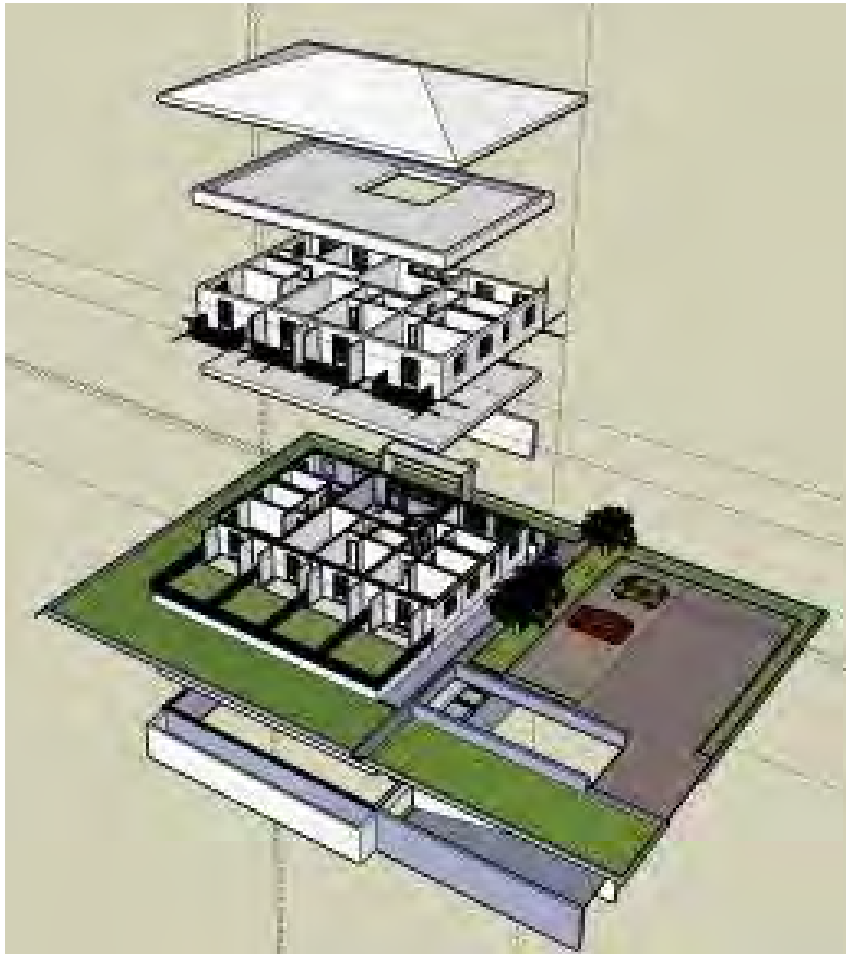
Ammissibilità

sostenibilità ambientale, economica, architettonica
riduzione dei consumi e benessere indoor



definizione del **MODULO STRUTTURALE E FORMALE**

Industrializzazione del montaggio e della realizzazione



Piano Legno Interventi e acquisti al 2015

Località	Fase	n. alloggi
Cimone	Da appaltare	12
Moena – Soraga	Da appaltare	3
Dro	Cantierizzazione	12
Malè	Progettazione esecutiva (su acquisto)	7
Trento – Gardolo	Consegne 2015	28
Roverè della Luna		23
	TOTALE	85

Costruzioni in legno



6 alloggi ad Ala



12 alloggi a Dro



23 alloggi a Roverè della luna

altri interventi





Manutenzione e valorizzazione del patrimonio

**CONSOLIDAMENTO
DI STRUTTURE**



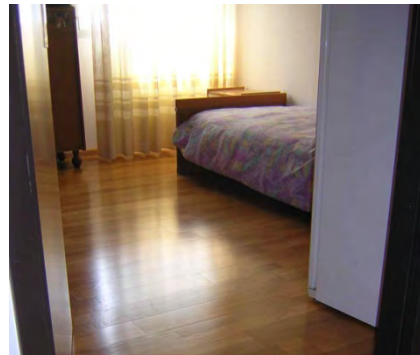
PRONTO INTERVENTO



SISTEMAZIONI ESTERNE



**RISTRUTTURAZIONE
DI ALLOGGI
DI RISULTA**





ISOLAZIONI TERMICHE A CAPPOTTO



**RIFACIMENTO MANTI DI COPERTURA
E RELATIVA COIBENTAZIONE**



SOSTITUZIONE DI SERRAMENTI



PORTONCINI D'INGRESSO BLINDATI



**NUOVI IMPIANTI DI ELEVAZIONE
E RIQUALIFICAZIONE DI
IMPIANTI ESISTENTI**

Itea Spa e i Tecnici della Società hanno sempre assicurato e messo a disposizione le proprie risorse e professionalità per intervenire in aiuto delle popolazioni colpite dagli eventi sismici che si sono susseguiti nel nostro Paese



L'Aquila

Emilia e centro Italia (24 agosto 2016)

RIQUALIFICAZIONE DELLE CENTRALI TERMICHE



Affidamento gestione degli impianti termici con appalto per il Servizio Energia

A partire dal 2003 ITEA Spa ha appaltato la gestione della maggior parte dei propri impianti centralizzati di riscaldamento con contratti di lavori, servizi e forniture che prevedono le seguenti prestazioni:

- gestione di un **call-center** dedicato e delle relative segnalazioni,
- **telecontrollo e telegestione** degli impianti,
- **pronto intervento**

Il sistema di telecontrollo e telegestione permette di:

- effettuare **l'accensione, lo spegnimento, la regolazione** degli impianti in tempo reale con ottimizzazione del confort del servizio e risparmi sensibili sui consumi
- rilevare in tempo reale gli **allarmi di malfunzionamento** dovuti a guasti ottimizzare gli interventi di ripristino, riducendo i disagi agli utenti.

DETTAGLIO DI QUARTIERE CON INDICATE LE CENTRALI TERMICHE

SWC701 (Utente : ITEA)

Insieme di impianti (numero impianti : 307)
 17 I.T.E.A.

Ordina impianti per
 Ordine numerico
 Ordine alfabetico

Impianti
 Mappe
 Impianti e Mappe

6173	0112 TN VIA GANDHI
6039	0799 TN CORSO ALPINI
6033	0951 TIARNO P. CANTORE
6034	0978 LAVIS PRONER C
6072	0980 LAVIS PRONER A
6339	1002 ROVER-GALILEI 18/20
6340	1003 ROVER. - VINCI 17/21
6341	1004 ROVER-GALILEI 14/16
6146	1007 PERGINE SPOLVER.
6364	1008 VILLALAGAR-TIGLI 20
6345	1009 ROVER. - VINCI 13/15
6391	1010 ROVERETO-VINCI 7/1
6342	1011 ROVER - VOLTA 7/11
6372	1012 ROVER. - VINCI 23/25
6373	1013 ROVERETO - VINCI 2
6374	1014 ROVERETO - VINCI 2
6032	1016 RIVA VIA MARTINI
6175	1017 PERGINE PETRARCA

Cerca I A Sconnetti

TRENTO VIA CONCI

Stampa

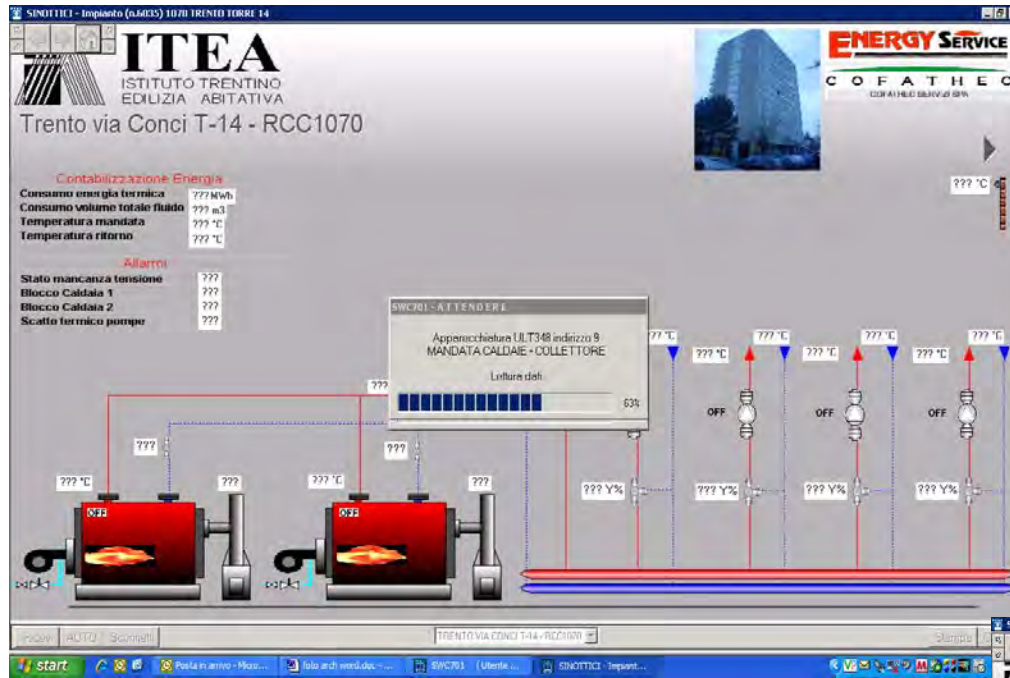
Gestione insiemi Operazioni generali
 Informazioni Impostazioni

COSTER

livello di utilizzo
 - 3

giovedì 26/03/2009
 11.29.31
 Esci

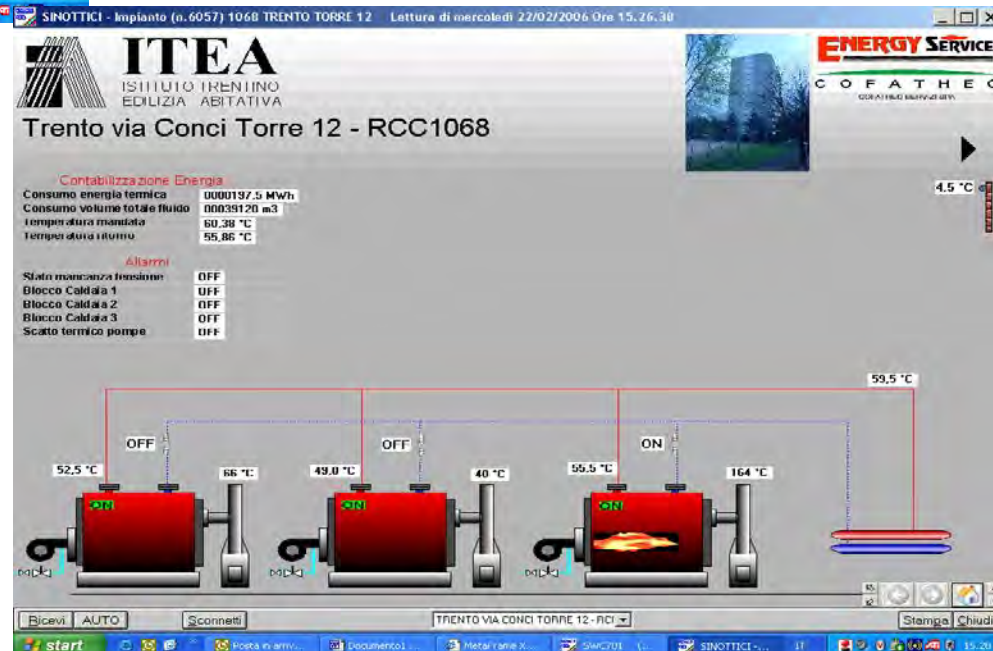
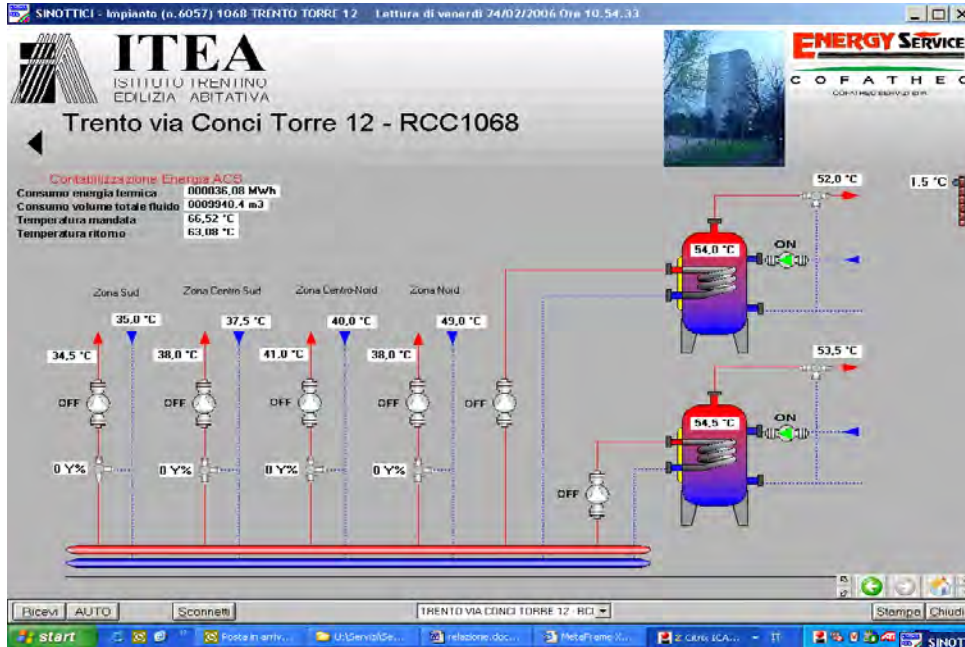
IL SISTEMA STA' INTERROGANDO L'IMPIANTO



**Sistema di telecontrollo:
 Quadro sinottico collettore
 e di seguito ...**



... gruppi produzione acqua calda sanitaria



Sistema telecontrollo:
Quadro sinottico collettore e
gruppi termici.



Innovazione e sviluppo



con impianti geotermici

Laboratorio sperimentale aperto

- Primo prototipo in scala reale, il cosiddetto “*Laboratorio sperimentale aperto*”. Con la collaborazione della Facoltà di Ingegneria di Trento, viene studiato il comportamento “energetico” dell’edificio.
- La ricerca ha come obiettivo la progettazione di un sistema operativo per la determinazione del comportamento termico dell’involucro edilizio, come fase preliminare a qualsiasi intervento di classificazione energetica.
- Al fine di determinare i vari livelli di isolamento, verrà utilizzata la **termografia all’infrarosso** una tecnica molto più rapida ed affidabile di quelle tradizionali.





In ottobre 2013 visita della delegazione del Quebec in Trentino



Trentino - Québec collaboration

25 novembre 2015

Partner istituzionali e scientifici:



Visita tecnica degli studenti dell'università di ingegneria





**E degli istituti
tecnici superiori**



SOPRA-ELEVAZIONI **ON THE CITY**

STRATEGIE DI
RI-CICLO E RIUSO
ARCHITETTONICO



**POLITICHE PER IL RISPARMIO
ENERGETICO E SOVRAELEVAZIONE**

NEL SOCIAL HOUSING:

IL CASO DI ITEA S.p.A.

Dott. Ing. Michela Chiogna

Consigliere Delegato Itea SpA

Tavola rotonda

6 maggio 2014

Le Gallerie Piedicastello



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DI TRENTO
Dipartimento di Ingegneria Civile,
Ambientale e Meccanica



msf FONDAZIONE
MUSEO STORICO
DEL TRENTO

RE-CYCLE ITALY





Convegno e mostra | novembre 2013 “Progetto Torri”





Le sfide del futuro

IRES

Con l'entrata in vigore della **Legge di stabilità 28.12.2015 n.208** sono state introdotte importanti novità per ITEA SpA, il riferimento va ai commi 89 e 90, nei quali sono state estese le agevolazioni in materia di IRES per le ex IACP costituite in forma di società "in house providing" (come è appunto ITEA SpA).
(Minori costi già dal 2015 per Euro 1.988.000 dal 2016 per circa Euro 5.000.000)

L'ORGANIZZAZIONE ITEA 2.0

Con il rinnovo del Consiglio di amministrazione nel maggio del 2015 lo stesso ha promosso una decisiva azione volta a verificare e studiare tutte le opzioni possibili per dare impulso all'azione della società sia in termini di efficienza ed efficacia sia in termini di immagine

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Il Cda ha promosso nel settembre 2015 uno studio concretizzato nel **Programma di interventi per la riqualificazione energetica del patrimonio di ITEA Spa**. Tale studio ha come oggetto l'analisi tecnico-economica degli interventi che possono essere eseguiti per migliorare l'efficienza energetica degli edifici di proprietà di ITEA Spa.

ITEA 2.0

PROTAGONISTI

Utenti/cittadini

Alloggi ITEA

ITEA SPA

PROSSIMI PASSI

Creazione di una Unità organizzativa specifica per progetti di riqualificazione energetica in PPP

Elaborazione di un piano decennale per la riqualificazione degli immobili

Aggiornamento e formazione del capitale umano

OBIETTIVI

- 1 Servizio migliore al cittadino
- 2 Maggiore confort abitativo
- 3 Più risposte alla domanda di casa

STRUMENTI

Il portale dell'utente
un'area con accesso riservato che consente di conoscere e gestire le proprie pratiche

Riqualificazione energetica degli edifici
(attraverso interventi di Partecipazione pubblica e privata)

Risparmio del ciclo di produzione degli alloggi (nuovi)



STRUMENTI



Il portale dell'utente
un'area con accesso riservato che consente di conoscere e gestire le proprie pratiche



Riqualificazione energetica degli edifici
(attraverso interventi di
Partneriato pubblico e privato)



Revisione del ciclo di produzione degli alloggi di risulta



Utile 2015

€ 5.000.000

COME LO IMPIEGHIAMO:



€ 3.500.000

per riqualificare le case



€ 700.000

per eliminare le barriere
architettoniche



€ 300.000

per aumentare la sicurezza



€ 500.000

per mantenere il decoro
degli stabili



€ 3.500.000

per riqualificare le case

migliorando:

- **temperatura**
- **qualità dell'aria**
- **qualità acustica**

Investimenti straordinari su edifici:

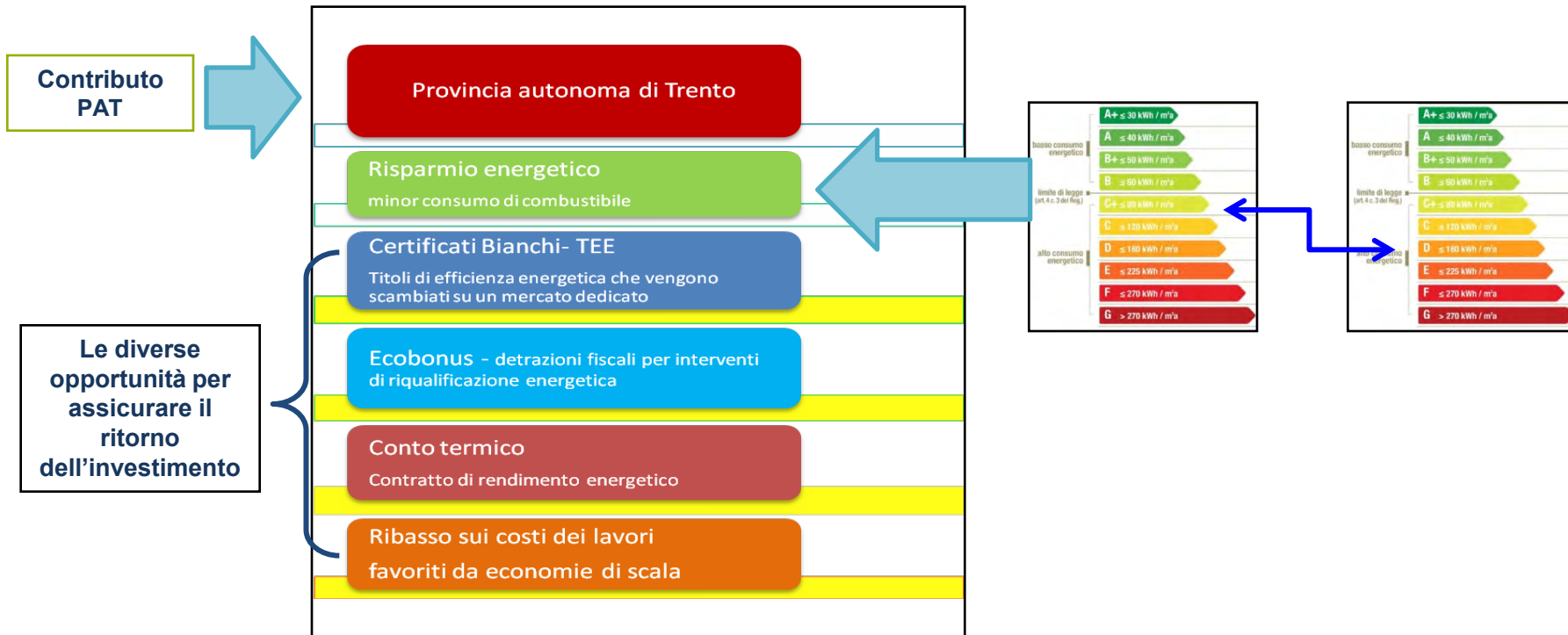
- costruiti prima del '90
- dislocati nei centri periferici
- con numero limitato di alloggi
- anche con impianti autonomi

Interventi previsti su:

300/400

alloggi circa

Predisposizione bandi e pubblicazione prima gara studio dei PEF e dei CSA



Tempistiche:

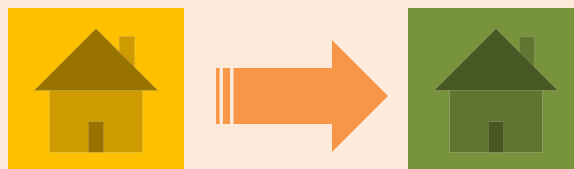
- Assegnazione fondi - progetto di fattibilità – fine 2015
- Individuazione definitiva edifici - predisposizione progetto – primavera 2016
- Predisposizione bandi e pubblicazione prima gara – estate 2016
- Esperimento gara – autunno 2016
- Esecuzione lavori prima parte – primavera estate 2017



Risparmio energetico generato

RISPARMI POSSIBILI:

con cappotto	20%
con infissi nuovi	15%
con generatore e regolazione	10%
con interventi sul primo e ultimo solaio	15 %
con solare termico	5 %



**da classe D
 a classe C =
 - 35%**

**da classe E
 a classe C =
 - 50%**

**da classe F
 a classe C =
 - 60%**



Ricadute per l'ambiente



Energia risparmiata
2.700.000 kWh

=



lampioni spenti

2500

CO₂ non prodotta [kg]

545.000

=



auto in meno

350