

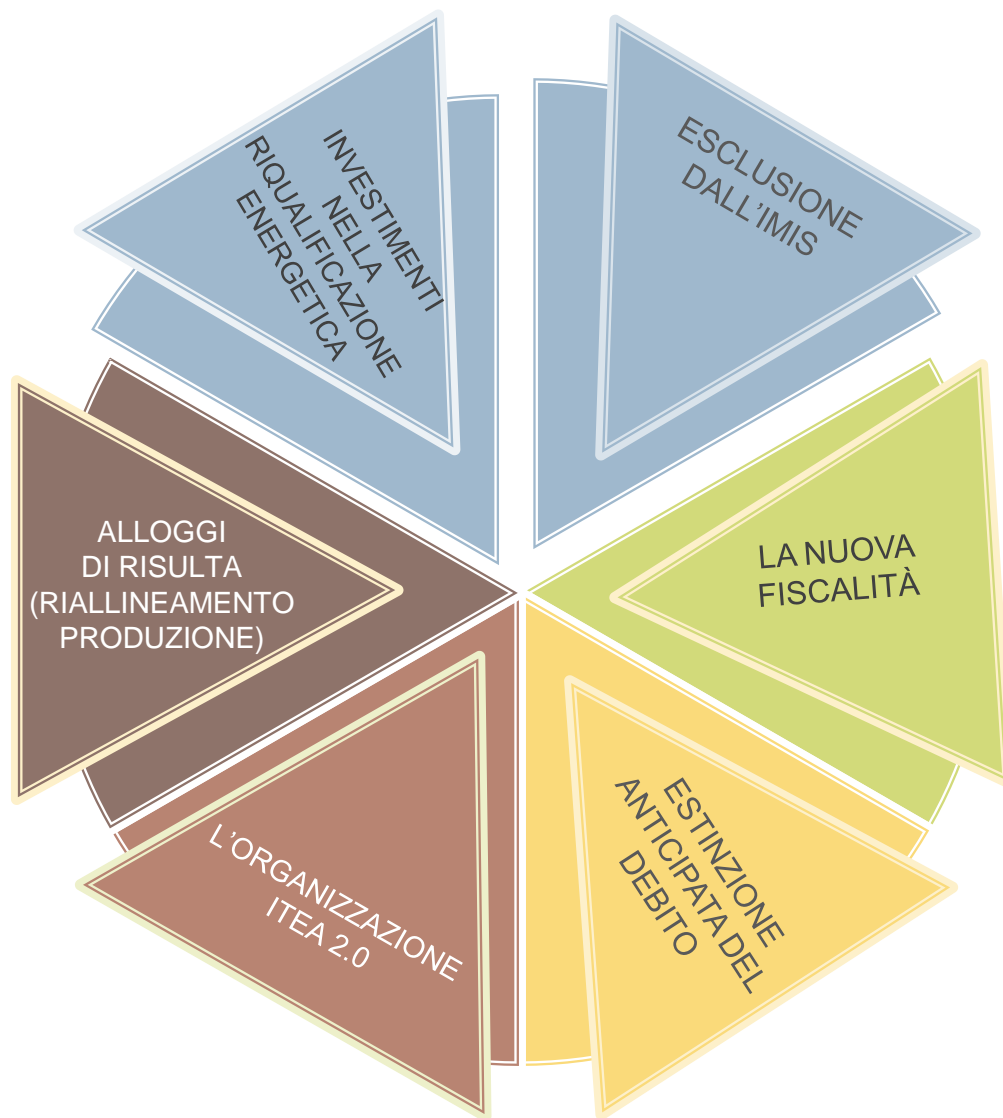


**ITEA SpA**  
ISTITUTO TRENINO  
EDILIZIA ABITATIVA

# Bilancio di esercizio 2015

Conferenza stampa 26 maggio 2016

# LE 6 SFIDE DEL 2015



## IMIS

Dall'esercizio 2015, in base all'articolo 7 comma2 della LP14/2014, la Società è esclusa dall'ambito di applicazione dell'IMIS. Pertanto tutti gli immobili (fabbricati ed aree) posseduti da ITEA SpA non sono soggetti all'Imposta immobiliare semplice. **Minori costi per circa Euro 1.954.000**

## 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)**

## ESTINZIONE ANTICIPATA DEL DEBITO

In data 31.12.2015 sono stati estinti in via anticipata **5 dei 6 prestiti obbligazionari** contratti con la **Cassa Depositi e Prestiti** per un ammontare pari a Euro 124.715.973 con l'effetto di avere, al posto di quest'ultima, quale creditore, il socio unico di riferimento della Società. Sul versante della Provincia, l'operazione risulta vantaggiosa in termini finanziari, in quanto si rileva, a livello di sistema, un risparmio pari ad Euro 10.444.781, dato dalla **differenza fra indennizzo ed interessi**. I limiti di impegno a suo tempo stanziati sui bilanci pluriennali della Provincia a favore della società sono stati pertanto rideterminati .

## 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

## ALLOGGI DI RISULTA (RIALLINEAMENTO PRODUZIONE

A garanzia di un adeguato mantenimento della qualità degli immobili e del comfort abitativo, nel corso dell'anno 2015 sono stati ristrutturati da parte del Settore Investimenti n. **534** alloggi di risulta, contro i 234 del 2014, i 288 del 2013 e 346 del 2012.

## 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.



# I numeri di ITEA

patrimonio

beneficio

alloggi

# patrimonio gestito 16.824 unità immobiliari

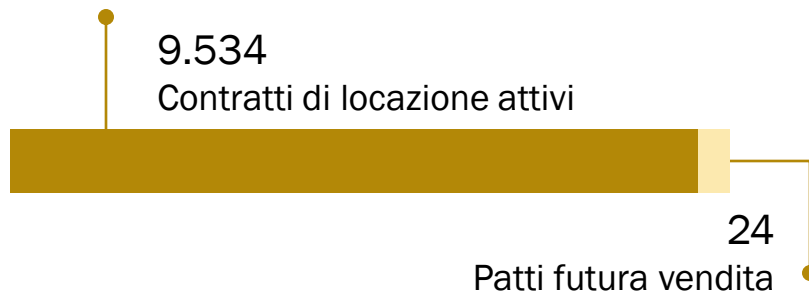
## Patrimonio gestito

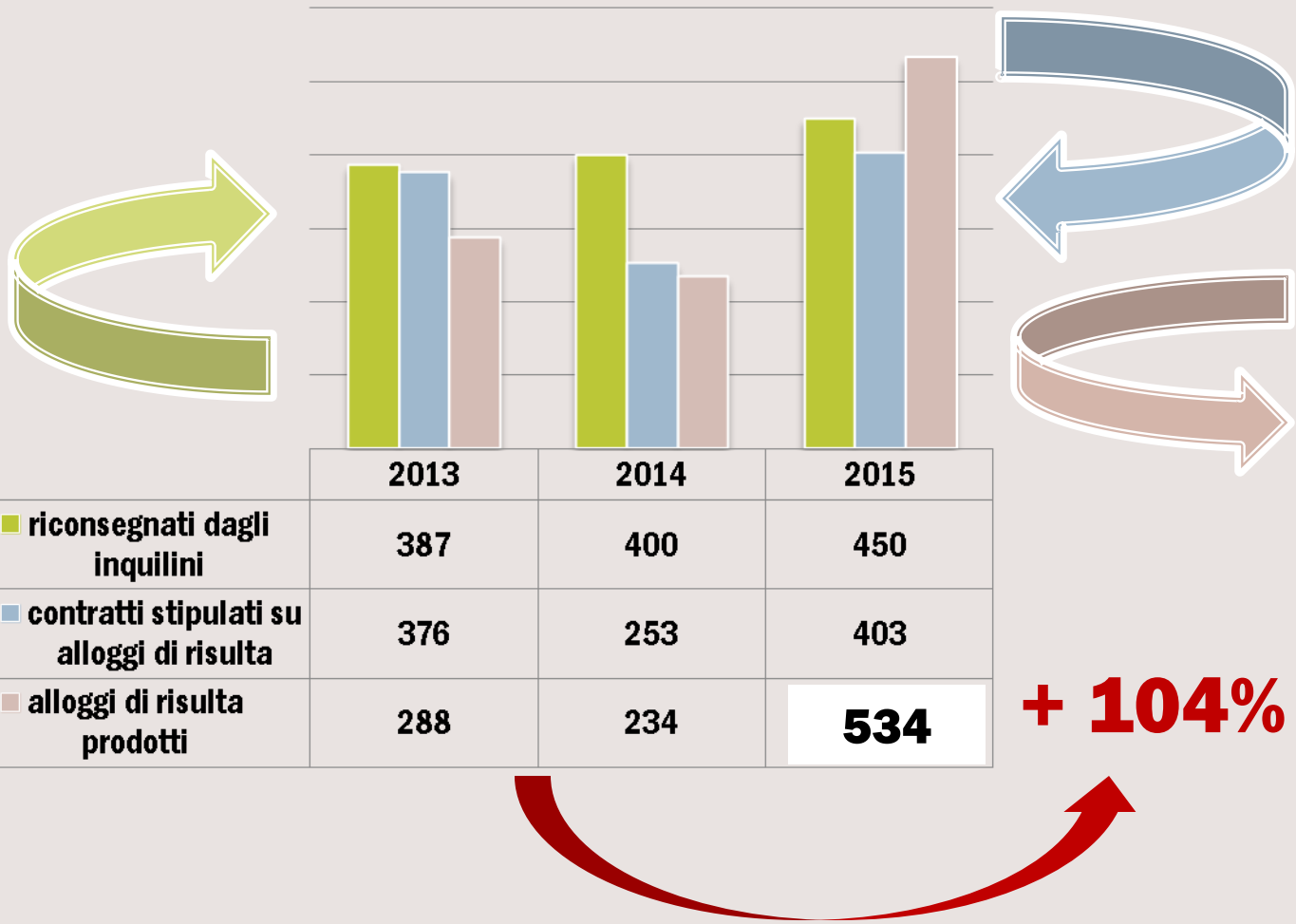


## Titolarità u.i.



## Tipologia Contratti alloggi





### Il ciclo degli alloggi di risulta

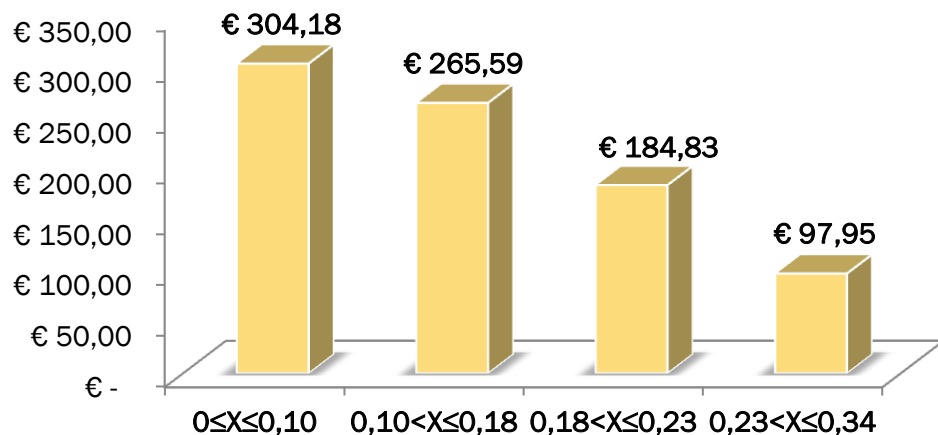
Si stabilizza al **5%** del totale degli alloggi gestiti il numero degli alloggi di risulta in fase di lavorazione

### Spese media di manutenzione su alloggio di risulta

- 2012 | € 21.000 circa
- 2013 | € 18.000 circa
- 2014 | € 6.700 circa
- 2015 | € 8.500 circa

# Vivere in una casa Itea

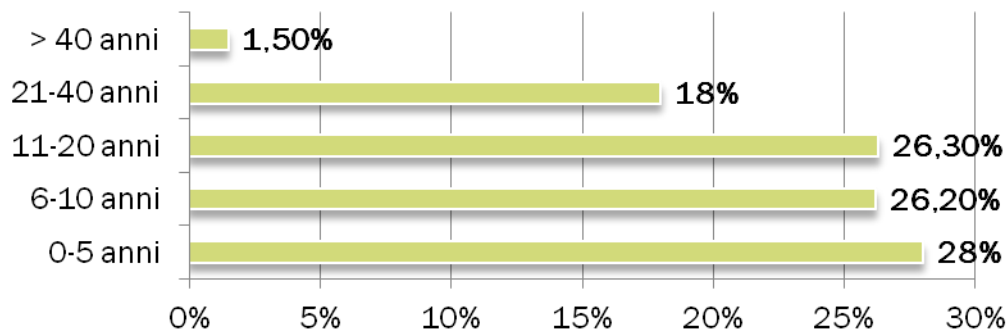
## Beneficio economico 2015 per classi di ICEF



Beneficio medio mensile per nucleo  
€ 229,42

Canone medio mensile  
€ 147

## Distribuzione degli inquilini per anno di assegnazione



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





**Dati di sintesi  
del Bilancio d'esercizio 2015**

**Stato patrimoniale**

**Contributi**

**Conto economico**

**Finanziamenti**

**Investimenti**

---

# Stato patrimoniale



## Immobilizzazioni

2014		1.115.111.944	
2015		1.126.171.467	+ 11.059.523



## Disponibilità liquide

2014		231.861	
2015		7.276.307	+ 7.044.446




## Patrimonio netto

2014		923.001.896	
2015		928.008.816	+ 5.006.920








## Obbligazioni (residua quota capitale)

2014		154.238.209	
2015		16.490.332	- 137.747.877

		2014	2015	
<b>A)</b>	<b>Valore della produzione</b>	<b>56.648.694</b>	<b>50.715.357</b>	<b>- 5.933.337</b>
	Di cui canoni di alloggi di proprietà	16.945.045	16.676.507	- 268.538
	Di cui contributi in conto esercizio	5.676.240	5.941.182	+ 264.942
	Di cui contributi in conto capitale (prestito Obbligazionario)	9.324.934	3.828.883	- 5.496.051
<b>B)</b>	<b>Costo della produzione</b>	<b>45.926.277</b>	<b>39.706.787</b>	<b>- 6.219.490</b>
	7) Per servizi	20.517.308	18.076.673	- 2.440.635
	Di cui costi per manutenzione ordinaria	2.244.239	2.119.395	- 124.844
	9) Per il personale	7.670.633	7.204.669	- 465.964
	10) Ammortamenti e svalutazioni	11.957.701	11.007.212	- 950.489
	14) Oneri diversi di gestione	4.246.412	2.291.271	- 1.955.141
	Di cui Imposta comunale sugli immobili (IMUP e TASI)	1.953.577	0	- 1.953.577
<b>(A-B)</b>	<b>Differenza tra valori e costi</b>	<b>10.722.417</b>	<b>11.008.570</b>	<b>+ 286.153</b>



		2014	2015	
				
<b>C)</b>	<b>Proventi e oneri finanziari</b>	156.950	-124.915	<b>- 281.865</b>
<b>E)</b>	<b>Proventi e oneri straordinari</b>			
	<b>Totale delle partite straordinarie</b>	141.889	688.318	<b>+ 546.429</b>
				
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E)</b>		<b>11.021.256</b>	<b>11.571.973</b>	<b>+ 550.717</b>
	IRES	10.010.836	10.505.450	+ 494.614
	IRAP	463.334	252.944	- 210.390
	Imposte differite/anticipate	- 1.037.676	- 4.193.342	- 3.155.666
				
	<b>Totale imposte di esercizio</b>	<b>9.436.494</b>	<b>6.565.052</b>	<b>- 2.871.442</b>
				
	<b>Utile (perdita) di esercizio</b>	<b>1.584.762</b>	<b>5.006.921</b>	<b>+ 3.422.159</b>

# Operazioni con parti correlate



## Contributi Provincia Autonoma di Trento

---

### **CONTRIBUTI c/ ESERCIZIO**

**euro 5.941.185**

assegnati 2015

### **CONTRIBUTI c/ FINANZIAMENTI**

**euro 15.047.050**

erogati a copertura rata ammortamento finanziamenti

(quota capitali + interessi)

### **CONTRIBUTI c/ INVESTIMENTI**

**euro 2.100.000**

### **RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

assegnati 2015

# Equilibrio economico

**Ricavi fatturato**  
**€ 51.403.675**

Ricavi delle vendite  
e delle prestazioni  
€ 20.186.078

Incrementi di  
immobilizzazioni per lavori  
interni € 991.334

Altri ricavi e proventi  
€ 29.537.945

Proventi e oneri finanziari  
€ -

Proventi e oneri straordinari  
€ 688.318

**Ricavi netti**  
**€ 50.715.357**

**Carico dei costi**

+

**Pressione fiscale**  
**€ 46.396.754**

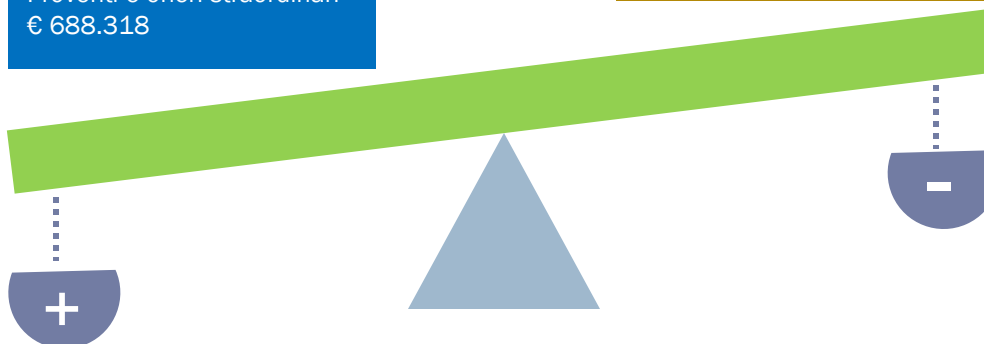
Costi esterni  
€ 18.153.635

Costo del lavoro  
€ 7.204.669

Ammortamenti,  
accantonamenti e oneri  
diversi di gestione  
€ 14.473.398

Imposte sul reddito  
€ 6.565.052

**Utile d'esercizio**  
**€ 5.006.921**



# 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**

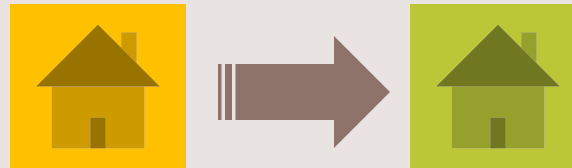
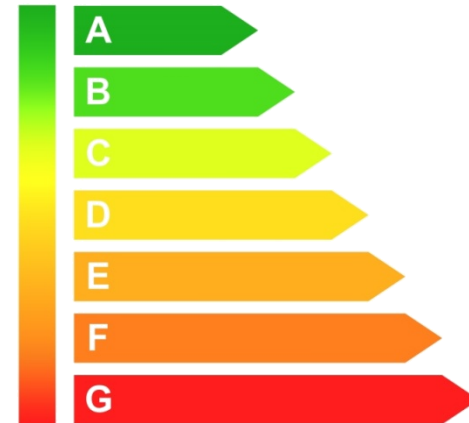




# Risparmio energetico generato

## 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**

CO<sub>2</sub> non prodotta [kg]

**545.000**

=



**auto in meno**

**350**



**€ 700.000**

**per eliminare le barriere  
architettoniche**

## **Confort e vivibilità**

Migliorare l'accessibilità e la fruibilità  
dell'alloggio:

- 1.** Per l'utenza con bisogno  
soggettivo: **sbarriamento  
dei bagni**
- 2.** Garantire l'accesso:  
**ascensori e montascale**



**€ 300.000**  
per aumentare la sicurezza

Sostituzione di  
**Portoncini  
d'ingresso**



**€ 500.000**

**per mantenere il decoro  
degli stabili**

**1. Attivazione di piccole manutenzioni**

per il mantenimento del decoro dei fabbricati attraverso l'attività svolta dalle **cooperative** presenti sul territorio

**2. Potenziamento bando Fiduciari  
in fase di predisposizione:**

- miglior accesso alla struttura;
- potenziamento fiduciari;
- progetto per individuare Referenti condominiali