



TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA  
DI TRENTO

2016

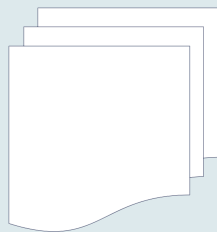
# Bilancio di esercizio



**ITEA SpA**  
ISTITUTO TRENINO  
EDILIZIA ABITATIVA



**PERSONALE PAT  
MESSO A DISPOSIZIONE**



**REIMPIEGO UTILE 2015**



**ALLOGGI DI RISULTA  
(RIALLINEAMENTO PRODUZIONE)**



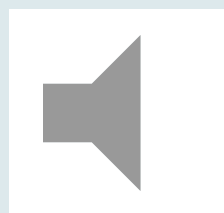
**----- Tappe significative del 2016 -----**



**NUOVA FISCALITÀ**

**PORTALE UTENTE**

**INVESTIMENTI NELLA  
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**





**PERSONALE PAT  
MESSO A DISPOSIZIONE**

---



**----- Tappe significative del 2016 -----**

**1° gennaio 2016**

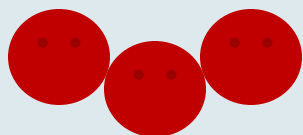
Sottoscrizione con la P.A.T. della nuova convenzione disciplinante i rapporti finanziari e organizzativi del personale dell'Istituto trentino per l'edilizia abitativa inquadrato nel ruolo unico del personale provinciale a decorrere dalla data prevista dalla legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 e contestualmente messo a disposizione di ITEA S.p.A., convenzione che, in sintesi prevede che a decorrere dall'1 gennaio 2016, le spese relative alla gestione del personale provinciale messo a disposizione siano totalmente a carico della Provincia



PERSONALE PAT  
MESSO A DISPOSIZIONE



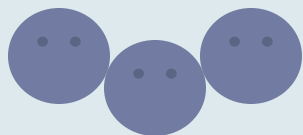
--- Tappe significative del 2016 ---



**72 dipendenti PAT**  
/ 138 personale

Incidenza su spese in Bilancio  
**oltre € 3.700.000**

Risparmio di imposta determinato dalla mancata  
assegnazione di contributi in conto esercizio dedicati  
**circa € 500.000**



**Personale Spa**  
/ ri-equilibrio 2016

**Trattative in corso personale Spa:**

- Reintegro turnover attraverso assunzione risorse (n. 4)
- Nuovo contratto unico
- Conseguente sistemazione posizioni contrattuali

## **Agevolazioni IRES**

All'entrata in vigore della Legge 28.12.2015 n.208 con la quale sono state introdotte importanti novità per il comparto dell' Edilizia Residenziale Pubblica – ERP – in forma di IACP comunque denominate e giuridicamente costituite, ivi compresa ITEA SpA. Il riferimento va ai commi 89 e 90, nei quali sono state estese le agevolazioni in materia di IRES per l'ERP anche alle ex IACP costituite in forma di società “in house providing”, con particolare riferimento alla riduzione dell'aliquota IRES alla metà e l'esclusione dall'imponibile dei finanziamenti erogati da Stato Regioni e Province.

— — — — — **Tappe significative del 2016** — — — — —



**NUOVA FISCALITÀ**

---



## Effetto delle agevolazioni

### Imposte correnti

Rispetto allo scorso anno

2015	2016
€ 10.758.000	€ 4.038.705

  
€ 6.719.689

Simulazione al netto delle agevolazioni fiscali

2016 (teorico)	2016
€ 8.650.174	€ 4.038.705

  
€ 4.521.469

----- **Tappe significative del 2016** -----



---

**NUOVA FISCALITÀ**

# Tappe significative del 2016



REIMPIEGO UTILE 2015

## Stato di esecuzione

Aggiornamento del Piano Triennale per l'anno 2016

**€ 3.500.000**

per riqualificare le case

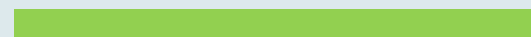


**2016** € 1.401.000

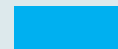


**€ 700.000**

per eliminare le barriere architettoniche



**2016** € 103.000



**€ 300.000**

per aumentare la sicurezza



**2016** € 307.000



**€ 500.000**

per mantenere il decoro degli stabili



**2016** € 40.000



# Stato di esecuzione

Dettaglio anno 2016

**€ 3.500.000**

per riqualificare le case

2016



**Alloggi:** n. 206

**Tipologia interventi:** cappotti e coperture

**Stima ritorno con Conto termico:** € 231.000

**€ 700.000**

per eliminare le barriere architettoniche

2016



**Alloggi:** n. 45

**Tipologia interventi:** sbarrieramenti bagni

**Richieste 2016:** 72 (di cui 43 accettate e 29 archiviate)

**€ 300.000**

per aumentare la sicurezza

2016



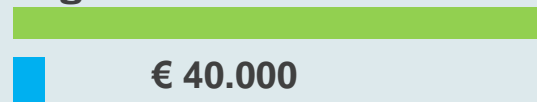
**Alloggi:** n. 233

**Tipologia interventi:** portoncini blindati

**€ 500.000**

per mantenere il decoro degli stabili

2016



**Alloggi:** n. 97

**Tipologia interventi:** sistemazioni intonaci e rifacimento facciate





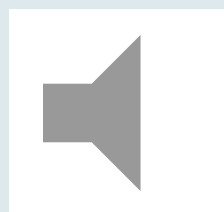
È online il nuovo Portale Utenti di Itea Spa, che consente ad ogni cittadino/utente di entrare nel proprio mondo Itea. Con la nuova interfaccia, facile da navigare, l'utente può consultare da pc, smartphone o tablet, i dettagli del proprio contratto di locazione, controllare il proprio saldo, le proprie spese e persino seguire lo stato di avanzamento degli interventi di manutenzione richiesti al Call Center Itea, sia per il proprio alloggio che per le parti comuni dell'edificio in cui risiede. La Società è quindi impegnata nella promozione e diffusione di questo semplice strumento tra gli utenti, le Comunità di valle, i Caf e gli operatori impegnati presso gli sportelli territoriali.

## ----- Tappe significative del 2016 -----



**PORTALE UTENTE**

---





16 le strutture finora abilitate per l'accesso al Portale Utenti

**Circa 4.000** gli accessi registrati tra utenti e CAF abilitati

**CAF, ACLI E  
INTERMEDIARI  
FISCALI VARI**



**INCONTRI CON I REFERENTI CONDOMINIALI:**

**COINVOLTE PIÙ DI 100 PERSONE**

Trento – Trento e Valle dell'Adige

Riva del Garda – Alto Garda e Ledro

Rovereto - Rovereto e Vallagarina

Pergine – Alta e bassa Valsugana

Cles – Val di Non e Val di Sole

**Prossimi incontri:**

Cavalese e Tione

**----- Tappe significative del 2016 -----**

**4°**

**PORTALE UTENTE**

---



ALLOGGI DI RISULTA  
(RIALLINEAMENTO PRODUZIONE)

---

5°

--- Tappe significative del 2016 ---

**Incremento  
rispetto alla  
media  
dell'ultimo  
triennio :**

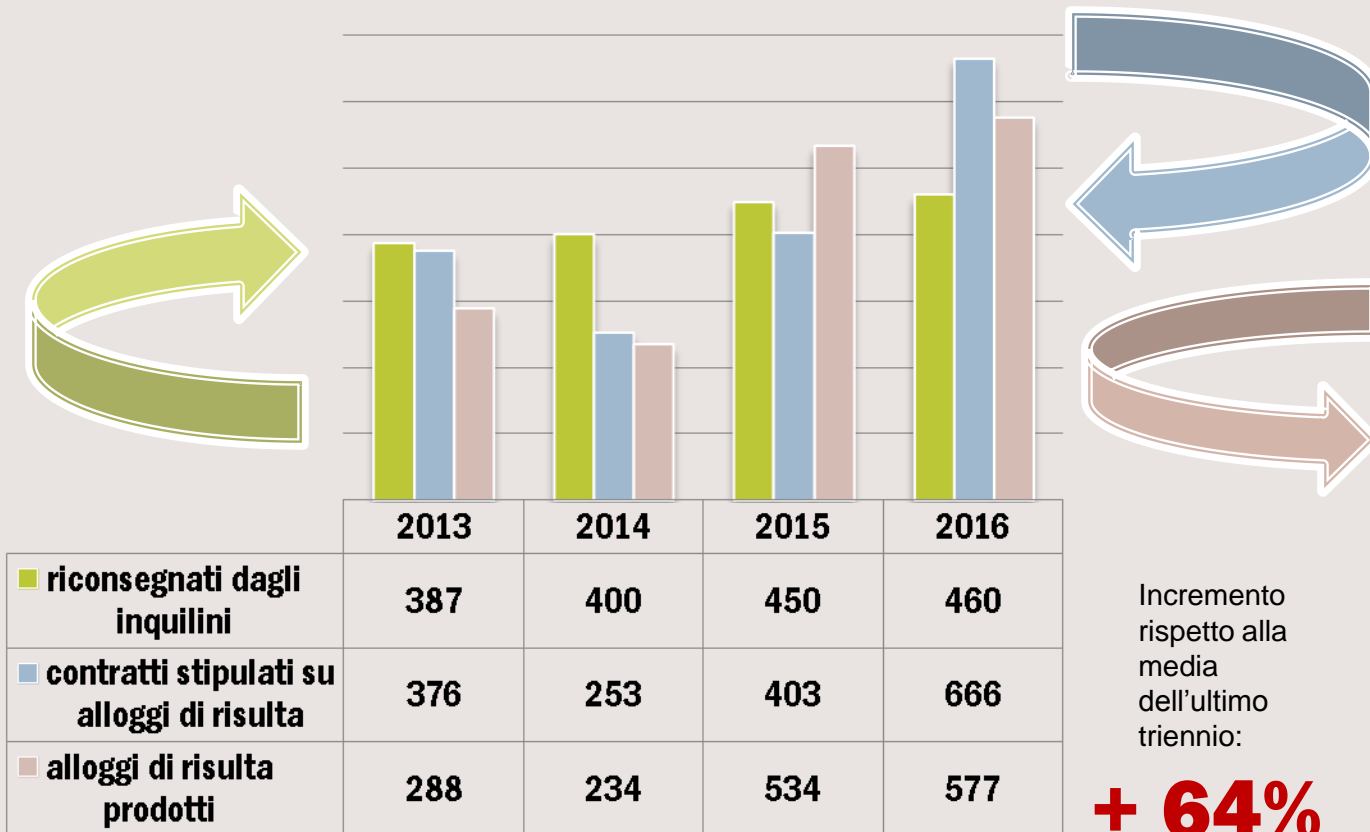
**+ 64%**

A garanzia di un adeguato mantenimento della qualità degli immobili e del comfort abitativo, nel corso dell'anno 2016 sono stati ristrutturati da parte del Settore Investimenti **n. 577 alloggi di risulta**, rispetto ai 534 del 2015, 234 del 2014, 288 del 2013 e 346 del 2012.

5°

## Tappe significative del 2016

### ALLOGGI DI RISULTA (RIALLINEAMENTO PRODUZIONE)



Incremento rispetto alla media dell'ultimo triennio:

**+ 64%**

### 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  
 2016 | € 9.000 circa

**a)** La Società si è adoperata, nel corso del 2016, nella promozione di iniziative di “*project financing*” elaborando un progetto di bando “pilota” finalizzato alla sottoscrizione di un contratto di EPC che prevede il raggiungimento dell’obiettivo consistente nella riqualificazione energetica degli edifici identificati, al fine di conseguire significativi risparmi energetici e un maggiore confort ambientale.

**EDIFICI A PROPRIETA’  
ITEA**

**b)** Nel dicembre scorso è stato dato il via alla campagna informativa “Noi investiamo in qualità della vita e tu?”. rivolta ai cittadini privati proprietari di appartamenti in edifici amministrati da Itea Spa con l’intento di sondare il loro interesse a investire in riqualificazione energetica.

**EDIFICI A PROPRIETA’ MISTA  
ITEA/PRIVATI**

Tali edifici saranno contestualmente soggetti all’analisi di vulnerabilità sismica dell’edificio alla luce della normativa vigente. Approccio all’edificio, analisi storiche, acquisizione dei livelli di conoscenza, input sismico.

**Tappe significative del 2016**



**INVESTIMENTI NELLA  
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**

## Contratto EPC

Tale progetto troverà la sua realizzazione nel corso del 2017 e costituirà il “modello” sul quale la Società intende sviluppare un piano di riqualificazione ampio dell'intero patrimonio immobiliare, piano che prenderà avvio già nel prossimo triennio per esaurirsi presumibilmente nell'arco di 10 anni.

## Gruppo di lavoro

Itea Spa, Habitech – Distretto tecnologico Trentino Scarl, le strutture provinciali: Dipartimento Infrastrutture e Mobilità della Provincia, Servizio Opere Civili, UMSE Coordinam. Sett. En., Servizio Sistema Finanziario Pub. Prov.; APAC, Ufficio Gestione Gare Lavori Pubblici; Cassa del Trentino S.p.A. – Area Grandi Progetti.

## Oggetto bando

Bando di € 2.681.000 (contributo provinciale € 1.100.000; conto termico € 1.000.000; risparmio energetico - quota C € 581.000) per la realizzazione di sistemi a cappotto, sostituzione di gruppi termici, contacalorie, circolatori a velocità variabile.

## Localizzazione interventi

180 ALLOGGI - 13 EDIFICI 15 COMPENDI

## Tappe significative del 2016

**INVESTIMENTI NELLA  
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA**



**a)**

## “Noi investiamo in qualità della vita e tu?”

La campagna informativa “Noi investiamo in qualità della vita e tu?” è rivolta ai cittadini privati proprietari di appartamenti in edifici amministrati da Itea Spa e illustra i vantaggi economico/fiscali ed ambientali degli interventi di riqualificazione sugli immobili

**Obiettivo:** sondare ed incentivare l’interesse dei proprietari rispetto ad un eventuale intervento di riqualificazione energetica sull’intero immobile

**Target raggiunto:** raggiunti circa **1.200 proprietari** per **210 edifici** dislocati su tutto il territorio.



## --- Tappe significative del 2016 ---

6°

INVESTIMENTI NELLA  
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

**2016**

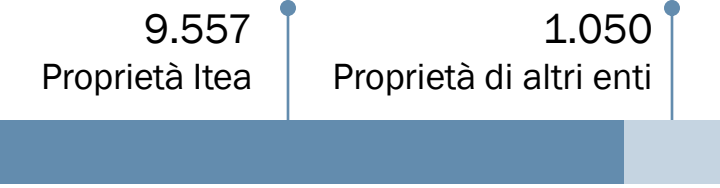
**I numeri di ITEA**



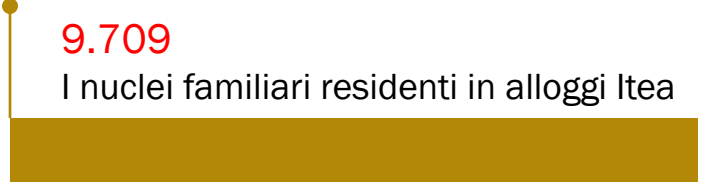
# patrimonio gestito **16.677** unità Immobiliari



**Patrimonio gestito**



**Titolarità u.i.**

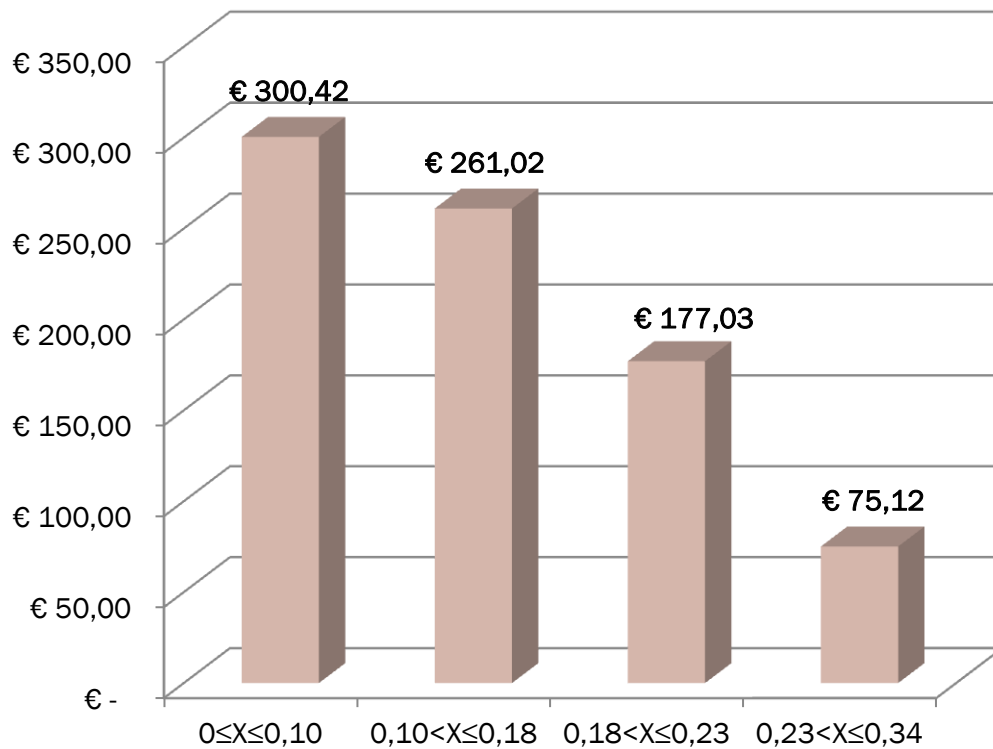


**Contratti alloggi**



# Vivere in una casa Itea

## Beneficio economico 2016 per classi di ICEF



Beneficio medio  
mensile per nucleo  
€ 229

Canone medio mensile  
€ 151

Azioni per la  
vivibilità **4.616**

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

Cambi  
alloggio **72**

Interventi  
manutentivi **4.489**

**ALLOGGI  
CONSEGNATI - 2016**

**642**

**di cui 63 NUOVE  
REALIZZAZIONI**



**n. 60 alloggi**

loc. Alboletta  
Riva del Garda

**n. 3 alloggi**

loc. Campi - Riva del Garda



**ALLOGGI  
CONSEGNABILI - 2017**

**109**

Località	Alloggi	Altro
Arco - Loc. Vigne	30	1 sala ad uso sociale e porticati
Cavalese	8	1 locale ad uso del Comune
Rovereto Via Unione	27	2 locali commerciali
Trento - Marnighe	18	6 sale ad uso sociale
Ala - Azzolini	5	sala ad uso sociale/commerciale
Drò - Via Sebastiani	12	porzione strada, parcheggi e pista ciclabile
Rovereto S. Osvaldo	9	verde attrezzato e percorsi interni

**2016**

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

**Stato patrimoniale**

**Contributi**

**Conto economico**

**Finanziamenti**

**Investimenti**

# Stato patrimoniale



## Immobilizzazioni

2016		1.128.867.858		
2015		1.126.171.467		<b>+ 2.693.391</b>



## Crediti

2016		244.965.750		
2015		253.143.707		<b>- 8.447.957</b>



## Disponibilità liquide

2016		10.744.232		
2015		7.272.030		<b>+ 3.472.202</b>










## Patrimonio netto

2016		929.955.016		
2015		928.008.816		<b>+ 1.946.200</b>



## Debiti

2016		271.406.483		
2015		285.685.947		<b>- 14.279.464</b>

	2016	2015	
<b>A) Valore della produzione</b>	42.792.982	50.676.027	 <b>-7.883.045</b>
<b>B) Costo della produzione</b>	37.932.080	39.001.374	 <b>- 1.069.294</b>
<b>(A-B) Differenza tra valori e costi</b>	4.860.902	11.674.653	 <b>-6.813.751</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>	12.127	-124.915	 <b>+137.061</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+/-C+/-D+/-E)</b>	4.873.029	11.549.719	 <b>-6.676.690</b>
IMPOSTE CORRENTI	4.038.705	10.758.394	- 6.719.689
IMPOSTE ESERCIZIO PRECEDENTE	392	-22.254	- 22.646
Imposte differite/anticipate	- 1.112.270	- 4.193.342	- 3.081.072
<b>Totale imposte di esercizio</b>	2.926.827	6.542.798	 <b>- 3.615.971</b>
<b>Utile (perdita) di esercizio</b>	1.946.202	5.006.921	 <b>-3.060.719</b>

# PRINCIPALI SCOSTAMENTI

		2016	2015	
<b>A)</b>	<b>Valore della produzione</b>			
	canoni di alloggi di proprietà	17.587.247	16.676.507	+910.740
	contributi in conto esercizio	0	5.941.182	-5.941.182
<b>B)</b>	<b>Costo della produzione</b>			
	Per il personale	3.457.823	7.204.669	-3.746.846
	<b>Totale imposte di esercizio</b>			
	IMPOSTE CORRENTI	4.038.705	10.758.394	-6.719.689

Conto economico

# Operazioni con parti correlate



## Contributi Provincia Autonoma di Trento

---

### **CONTRIBUTI c/ ESERCIZIO**

euro 0

assegnati 2016

### **CONTRIBUTI c/ INVESTIMENTI**

euro 15.047.050

erogati a copertura rata ammortamento finanziamenti

(quota capitali + interessi)

### **CONTRIBUTI c/ INVESTIMENTI**

euro 5.000.000

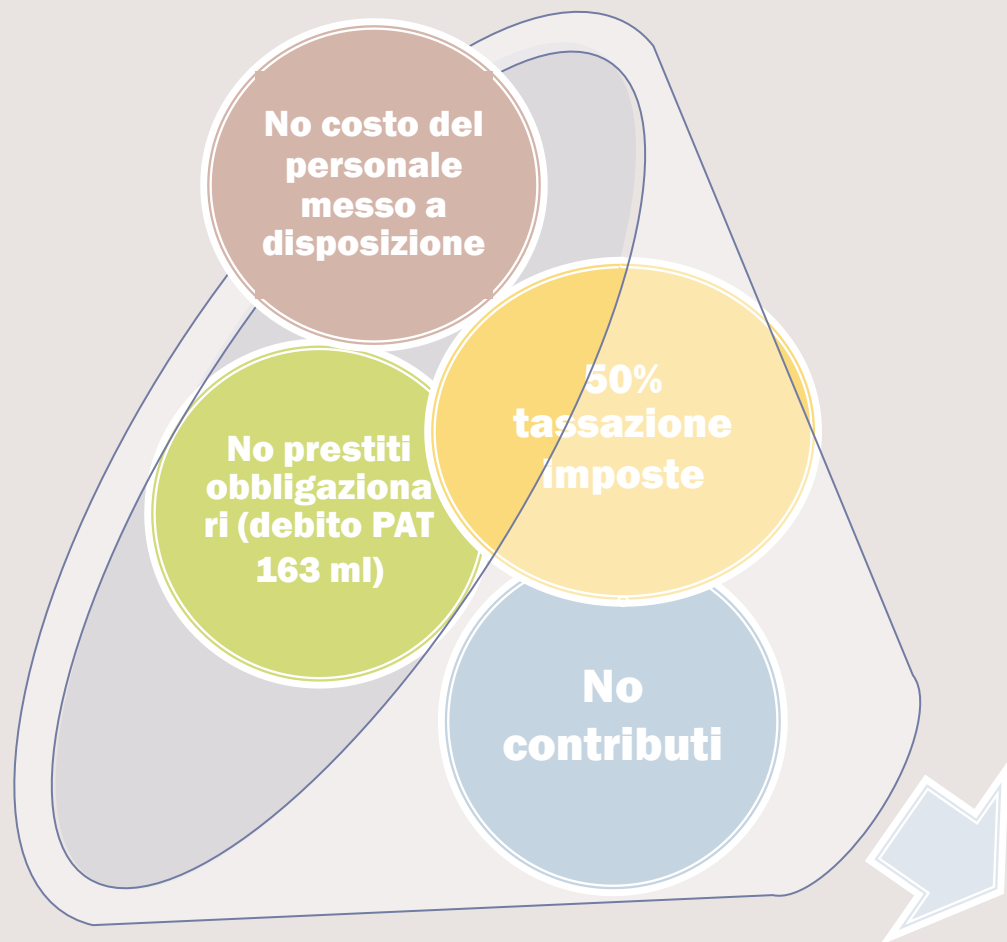
**PIANO DI INTERVENTI**

**DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

assegnati 2016



Nel biennio si rileva un significativo aggiornamento delle condizioni di esercizio/operatività della Società



**Utile 2016**

**€ 1.946.202**

*novità*

rispetto al passato ITEA destina il suo risultato d'esercizio positivo per ridurre la sua esposizione debitoria nei confronti del socio unico

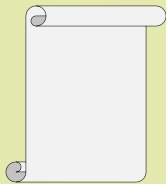
**performance**



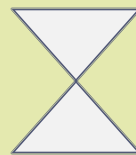
**CAPACITÀ DI ITEA DI FAR FRONTE**

**AUTONOMAMENTE**

**ALLA GESTIONE ORDINARIA**



**REVISIONE DELLE CONVENZIONI  
IN ESSERE TRA  
ITEA/ PAT/ COMUNI**



**RENDICONTAZIONE DEL PIANO  
STRAORDINARIO 2007 – 2016  
E NUOVA PROGRAMMAZIONE  
NEL MEDIO PERIODO**



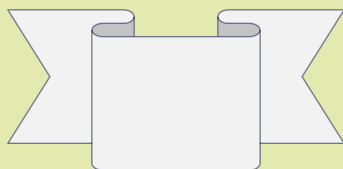
**REVISIONE E  
AGGIORNAMENTO  
REGOLAMENTO DELLE  
AFFITTANZE E DELLE  
RIPARTIZIONI SPESE**



**----- Evoluzione della gestione -----**



**AGGIORNAMENTO DELLA  
NORMATIVA PER L'EDILIZIA  
ABITATIVA E RAFFORZAMENTO DEL  
RUOLO COME SOCIETÀ IN HOUSE**



**OPERATIVITÀ PROGETTO PILOTA  
PARTENARIATO PUBBLICO  
PRIVATO E IMPOSTAZIONE DI  
PROSSIME INIZIATIVE  
ANALOGHE es. SISMABONUS**

